زانكۆی كۆیه

فاكەلتی زانستە مرۆڤایەتی و كۆمەلایەتی یەكان

بەشـی : یاسا (قانون)

بابــەت

(الحقوق العينية الأصلية) - (الحقوق العينية التبعية)



ئـــامـــادەكردنـــــی

پاریزەر

یوســـــــف لایـــــن

بِسْـــــــمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحْمَٰنِ ٱلرَّحِيـــمِ

بەناوی خوای گەورەو میهرەبان..

سوپاس بۆ خوای گەورە کە توانیم هەڵسام بە ئامادە کردنی ئەم پەرتووکە کە بابەتێکی گرنگە لە یاسادا بۆیە ئامادەکردنەکەی هەمووی پەیوەستە بە یاساوە و رونکردنەوەکانی پابەندە بەو سەرچاوانەی کە شیکردنەوەی یاساکەیان کردووە، ئەوەی لێرە باسی ئەکەین بریتیە لەدوو پەرتووک کە پەرتووکی یەکەم باس لە (حقوقی عینی اصلي) ئەکات وەپەرتووکی دووەم باس لە(حقوقی عینی تبعي)ئەکات، وە رونکردنەوەی بابەتەکە لە چوارچێوەی ئەو زانیاریانەیە لە دوا قۆناغی خوێندن وەرم گرتووە وە لەگەڵ ئەو وانانەی کە لە زانکۆ باس کراوە، وەهەروەها بەسود وەرگرتن لەو پەرتوکەی کە خوێنکار(لطیف پیرۆت علی) ئامادەی کردووە.

ئەم پەرتوکە پێشکەشە بە هەموو خوێنکارانی قۆناغی چوارەمی یاسا بەتایبەتی خوێنکارانی زانکۆی کۆیە هیوادارم سودی لێوەرگرن.

پارێزەر : یوسـف لاین

سەرچاوەکانی ئەم کتێبە

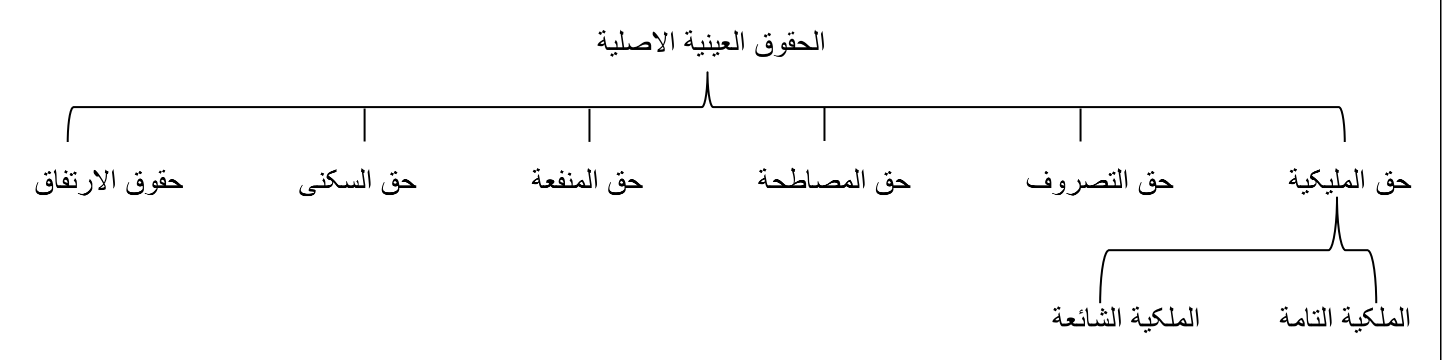
1-محمد طه البشير أستاذ القانون المدني المساعد ،د.غني حسون طه أستاذ القانون المدني المساعد.

2-د. رێباز، گشت وانەکانی لە زنکۆی کۆیە.

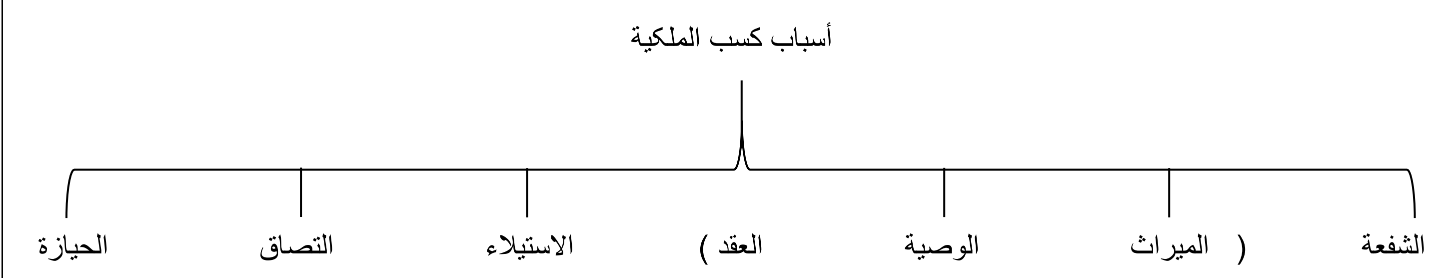
*****هەر خوێندکارێک بە PDF ئەیەوێ ئەتوانێ لە www.Facebook/ Yousif Layin یان لە Yawatexwaz@yahoo.com یان لە Yousif.001823700@gmail.com دەستی کەوێ.**


الحقوق العينيـــــة الأصلـــي

وەک پێشەکیەک حقوقی عینی اصلی بەم شێوەیە دابەش ئەبێ ...



وەهەروەها اسبابی کسب الملكية بەم شێوەیە....



<u>فصل التمهيدى</u>

الحقوق المالية والاشياء والاموال

یەکەم : الحقوق المالية

<u>الحقوق المالية دەكرێت بە سێ جۆر:-</u>

أ-الحقوق العينية:-

دەسەلاتێکی یاسایە کەیاسا دەیدات بە کەسێکی دیاریکراو لەسەر شتێکی دیاریکراو، ئەمەش لە دوو عنصر پێک یەت

1-صاحب الحق 2- محل الحق (الشيء)

ب-الحقوق الشخصية:-

رابیطەیەکی قانونیە لەنێوان(دائن و مدين) بە پێی ئەو رابیطەیە (دائن) بۆی هەیە داوا لە (مدين) بکات کە هەلسێ بەکارێ یان هەلنەسێ بەکارێیان داوای شتێ ئەکات، ئەم حقەش لە سێ عنصر پێک دێ

1-دائن 2-مدين 3-محل الحق (هەلسان یان هەلنەسان بەکارێک یان داوای شتێ ئەکات)،(قيام بعمل،امتناع عن عمل،اعطى الشيء)

ج-الحقوق الذهنية أو الفكرية:-

بریتیە لە حەقێک کە بەرهەمی مێشکی مرۆڤە،کە بەهۆی بەکار هێنانی ئەو بەرهەمە ئەم حقە پەیدا ئەبێ، لەدوو عنصر پێک دێ..

1-عنصری مادی/ بریتیە لەو دەسکەوتە مادییەی کە صاحب حق(خاوەن داهێنانەکە) بەدەستی ئەهێنێ لە ئەنجامی ئەو داهینانە کاتێ بەرهەمەکەی ئەفرۆشێ بە کۆمپانیایەک بۆنمونە خاوەن کتابێک کتێبەکەی ئەفرۆشی بە کۆمپانیاکە ئەو ئەو حقەی نامێنێ لەسەری.

2-عنصری معنوی/ بریتیە لەداهێنانەکە جا هەر شتێ بێ کە خاوەنەکەی پەیدای ئەکات هەر بەناوی خۆیەوە ئەمێنێ تەنانەت چەند شوێنێکیش بکا وەک ادیسۆن کە کەرەبای داهێنا ئەوە هەر داهێنانەکە بۆ ادیسۆن ئەگەرێتەوە تەنانەت کە مردووشە ئەوە هەر بەناوی ئەو ئەمێنێتەوە.کە ئەم حەقە سقوط ناکات،وە هەروەها ئەگوازرێتەوە(انتقال) بۆ وەرثەکەی.

-ئەتوانین بڵێین حقی ذهنی ئەم حەقانە ئەگرێتەوە...

1-حقوق التجاریة:- علامەی تجاری ،اسمی تجاری.

2-حقوق صناعية:-ابراء اختراع ،نموذج صناعی.

3-حق المؤلف:- شاعر ،رۆمان ،موسيقا ،رسالەی ماجستەرو دکتورا،دانەری کتاب.

*ئەوەی شایەنی باسە کە طبیعەی حقی ذهنی هەندێک ئەڵێن ئەم حەقە وەک حقی تملکە،بەلام رەخنەی لێگیراوە چونکە تملک بۆ اشیای مادیە نەوەک معنوی وەهەروەها لە ملکیة ئەکرێ استنشاری پێبکرێ چۆنت بوێ ئاوا بەکاری بهێنی.

جۆرەکانی حق عيني:-

1-حق عيني الأصلي:- بریتیە لەدەسەلاتێک کە خاوەنەکەی بەدەستی ئەهێنێ بەشێوەیەکی راستەوخۆ بێ ئەوەی بگەێتەوە بۆ التزامێکی پێشو وەک حق الملكية،بۆنمونە (تۆ ئەچی سەیارەیەک ئەکری بەپێی عقدی بیع، دفعی ثمنەکەی ئەکەی ئەبی بە مالکی سەیارەکە واتە رێگایەک لە رێگاکانی کسب ملکیە کە عقد بوو بەدەستت هێنا).

2-حق عيني التبعي:- بریتیە لەدەسەلاتێک بۆ دروست بوونی پێویستی بە التزامێکی پێشوتر هەیە،گەر التزامە پێشوەکە نەبێ ئەوە ئەم حەقە دروست نابێ چونکە ئەم حەقە تبعیة بۆ التزامێکی تر بۆنمونە لە رەهندا.

وەک لەنمونەی پێشەوە ئەگەر ئەم جارە سەیارەکە لە شەریکەیەک بکری بەقسط وە قیسطیش پێویستی بەضمان هەیە کە دەبێ عقارێک رەهن بکەی لە بەرژەوەندی شەریکەکە. لێرەدا التزامێک دروست بوو کە مخدەرەکەی عقدی بیعە،کە دەبێ عقارەکە تأشیر کەین لە طابۆ لەبەرژەوەندی شەریکەکە.کەواتە ئەمە حقێکی عینین تبعیە کەوتە سەر عقارەکە بەهۆی التزامێکی تر کە عقدەکە دروستی کردووە کە اقساطی پارەکەیە، لێرەدا شەریکە (دائن مرتهن) کە حەقی لەسەر عقارەکەیە کە بۆی رەهن را.

لەدانەوەی قەرز بەم شێوەمان هەیە

1-دائنی شخصي (دين عای):-هەموو ذمەی مالی مدين ضامنە،بەلام گەر توشی شکت هات ئەوە پێی ئەڵێن مدین اعسار.

مدين اعسار: دائینەکان مالی مدين بەش ئەکەن بە قسمەی غرماء واتە کەس پێش کەس ناکەویت،بەلام هەرچی لە رەهنی دا هەیە کە بریتیە لە داینی مرتهن ئەوا جیاوازە بۆنمونە

کەسێک 100وەرقە بەقەرز وەر ئەگرێ لەکەسیکی تر وە خانوەکەی بۆ رەهن ئەکات
وەکەسێکی تر 200 وەرەقە وەر ئەگرێ لێی و خانوەکەی بۆ قەرز ئەکات
وە 50وەرەقەی تر وەردەگرێ لەکەسێکی تر بەهەمان شێوە تأشیری خانوەکەی بۆ ئەکات لەطاپۆ
ئەمانە هەموو سیفەی دائنی مرتهن وەر ئەگرن کە کەفالەی عینیان وەرگرتووە حەقیان لەسەر ئەو عەقارە هەیە کە بۆیان رەهن کراوە کاتێ خانوکەی فرۆشرا نرخی 300 وەرەقە بوو لێرەدا بۆ دانەوەی قەرزەکەیان وەک داینی شەخصی نیە بەلکو بەپێی تاریخی تأشیری عقارەکەیە لەطاپۆ کامیان یەکەم جار بۆی تأشیر کرا ئەوە ئەو یەکەم جار حەقەکەی خۆی وەرئەگرێتەوە ئەوەی دووەم جار دوای ئەوەی سێیەم تا کۆتای بەلام ئەوەی 50وەرەقەکە گەر پارە بیی نەمایەوە ئەوە حەقەکەی نافەوتێ بەلکو ئەبێتە داینی عادی دوای وەی ئەگرێتەوە.

الذمة المالية/ هەموو ئەو شتانە ئەگرێتەوە کە کەسێک هەیەتی، بەعنصری موجەب وساليب، ئەگەر هاتوو قەرزەکانی التزاماتەکانی زۆرتر بوون لەذمەی مالەکەی ئەوە داخلی اعساری مدنی ئەبێ،وەگەر مالەکەی بەشی دانەوەی قەرزەکانی نەکرد ئەوە دائینە شخصیەکان واتە دینە عادیەکان مالەکە بەش ئەکەن بە قسمەی غرماء واتە کەس پێش کەس ناکەوێ، چونکە حقێکی شخصية عيني نیە.

پ/ جیاوازی چیە لە نێون حەقی شخصي و حەقی عینی؟

و/ **الحق العيني** — **الحق الشخصي**

الحق العيني	الحق الشخصي
1-لەدوو عنصر پێک دێت کە (1-صاحب الحق 2-محل حق)	1-لەسێ عنصر پێک دێت (1-دائن 2-مدين 3-محل حق)
2-لەم حقەدا حقە تتبع هەیە حق دەداتە صاحبەکەی بەدوای کەوێ لەهەر دەستێ دابێ چونکە محلەکەی شتێکی مادی معينة	2-بەلام لێرەدا ئەم حەقە نیە چونکە تبیعەتی حقەکە وایە محلەکە شتێکی معين نیە(قيام بعمل،امتناع عن عمل،اعطى الشيء)
3-لە حقی عینیدا حقی افضەلیەت هەیە بۆ صاحب حق بەسەر دائنە عادیەکان بۆ وەرگرتنەوەی حەقەکەی وەک لە (رەهن دا) .	3- بەلام ئەم حەقە افضەلیەت ناداتە خاوەن بەشێوەیەکی گشتی ئە گەر مدين اعساری کرد مالەکەی دابەس دەکرێ لەنێوان داینە کان بە قسمەی غرماء واتە هیچ کەسیان پێش ئەوانی تر ناکەوێ
4-حق عيني حق دائم تا ماحلەکەی مابێت و لەژێردەسەڵاتی خاوەن مکەی دابێت هەرچەندە إستیعمالیشی نەکات ئەو مافە هەر بەردەوامە ئەم حەقە بعدم الإستيعمال سقوط ناكات بەڵام هەندێ جار ئەم حەقەش دەبێتە حەقێکی مؤقت وەکو حەقی شخصي لێدێت چونکە إستيناد دەکاتە سەرحەقێکی شخصي وەک(رەهن لەحقوقی عيني تبعي دا) ئەویش بعدم إستعمال سقوط دەکات .	4-بەڵام ئەم حقەحەقێکی مؤقتەئەگەربەکارت نەهێنا بەبێ عوزری مەشروع بۆماوەی 15ساڵ وەمەدين تمليکي بە تقادم کرد(إنكاري کرد) ئەم حەقەیە سقوط ناكات.
5-ئەم حەقە بە تقادم بەدەست دێت ئەگەر شتێک داندرا لای کەسێک بە وديعة بۆماوەی 15ساڵ لێم نەپرسیەوە ئەوا إعلاني کردووە کە نایداتەوە خاوەنیشی إهمالي کردووە تا 15 ساڵ قانون حمایەی ناکات کەسی مودع لیدیە إنكاری دەکات و تمسک دەکات بە تقادم دبێتە خاوەن حەقی عيني.	5-بەڵام حەقی شخصي بەتقادم بەدەست نایەت چونک محلەکەی شتێکی ماددی نییە وەک حەقی عيني تبیعەتی وایە محلەکەی قيام بيعمل، إنتيناع عن عمل.

دووەم: الأشياء والأموال

1-<u>المال</u>:- م/٦٥ مدنی عیراقی(واتە هەموو حەقێک کە قیمەتی ماددی هەبێت)

ئەم حەقە سێ حەق دەگرێتەوە

1- حق عيني: وەک زێر و زیو (قیمەتی مالیان هەیە)

2-حق الشخصي: قيام بعمل (کسێک کاریک ئەکات بماقبل الاجر کەواتە کرێ وەر دەگرێ قیمەتی مالی هەیە)

3-حق الذهني (فكري): کەسێک دەرمانێک دروست ئەکات وە دەیفرۆشێ ئەویش قیمەتێکی مالی هەیە کەواتە کە دەلێی (المال كل حق له قيمه مالية).

2-<u>الاشياء</u>:-محل حق

مەبەست لە اشیاء ئەو شتەیە کە سەکرێتە محل حقی مالی وە محلی ئەو حقانەی سەروە بەلام دەبێ ئەو اشیایە قابیلی تعامل بێ بە طبیعەتی و بە حوکم قانون. هەر اشیایەک قابیلی تعامل پێکردن بێ، ئەو اشیایەیە دەبێتە محل حقوق. ئەگەر قابیلی تعامل پێکردن نەبێ ئەوە نابێتە محلی حقوق بە اشیاء حساب ناکرێ.

بەو مانایە (هەر شتێك دەرنەچێت لە نظامی معاملات جا بە طبیعەتی بێ یان بە حکم قانون ئەوە دەکرێ ببێتە محلی حقی مالی).

<u>تقـــــــــسيمات الاشياء</u>:-

1-من حيث حركة: عقارات والمنقولات.

2-من حيث النوع:أشياء مثلية و أشياء قيمية.

3-أشياء عامة و أشياء خاصة.

4-من حيث تملك:أشياع مملوكة و أشياء غير مملوكة.

5-من حيث استهلاك:أشياء قابيلة للاستهلاک و أشياء غير قابل استهلاک.

1-العقارات والمنقولات:

العقارات

عقار واته هەر شتێک مسقر و سابت بێ بەشێوەیەک نەتوانرێ تحقیل یان نقل بکرێ بە بێ زیان لە شوێنێکەوە بۆ شوێنێکی تر.

_انواع عقار

1-عقار بطبیعة:- هەموو ئەو شتانەی کە استقراریان هەی سابتن ناکرێ بگوازرێنەوە لە شوێنێکەوە بۆ شوێنێکی تر بێ ئەوەی زەرەری پێنەگات کە ئەم شتانە ئەگرێتەوە

ا-الارض/ هەموو عناصرە جوهریەکانی ئەوی لەسەریەتی ئەوە لەناوی دایە

ب-منشاة/ هەموو ئەو شتانەی لەسەر ئە ارضە دروست کراوە بەفعلی مرۆڤ (بنایات ، جسور .....)

ج-مغروساة/ هەموو ئەو شتانی لەسەر زەوی چێنراوەو رەگی داکوتاوە دارو درەخت.

2-عقار بتخصیص:- خۆی لە راستیدا منقولە بەلام بەحوکمی قانون ئەبێتە عقار واتە بریتیە لەو منقولەی کە لەلایەن خاوەنەکەیەوە دا ئەنرێت بۆ خزمەتکردنی عقارێک کە ئەو عقارە منقولە لەهەمان کاتدا ئەبێتە عقارو حوکمی عقار وەر ئەگرێت ک پێی ئەڵێن عقار بتخصیص.

-عقار بالتخصیص: منقولە بە طبیعەتی بەلام صیفەی عقاری وەرگرتووە وەک ضمانێک بۆ بەردەوامی استقلال خزمەتکردنی ئەو عقارە وەک (ئامێر وحیوانات کە خاوەنەکەی دایناون بۆ خزمتی مزرەعەتەکەی یان خاوەن کارگەیەک سەیارەیکی تەرخان کردووە بۆ خزمەتی کارگەکەی بەرووبومەکەی پێ دەگوازێتەوە(سیارە - الات –حیوانات) ئەمانە لە اصلدا منقولن بەلام بەهۆی ئەوەی خاوەنەکەیان بەکاریان ئەهێنێ بۆ خزمەتی عقارەکەی ئەمانیش صیفەی عقار وەر ئەگرن(عقار بالتخصیص).

ــ بۆئەوەی صیفەتی عقار بالتخصیص ورگرێت ئەو منقولە پێویستە ئەم دوو مەرجە بێتە کایەوە

1-دەبێت ئەم مەنقولە لەخزمەتی عقارەکەدا بێت واتە تخصیص کرابێت بۆئەو عقارە :

بۆنموونە / کەسێک زەویەکی کشتوکاڵی هەیە سەیارەیک یان تراکتۆرێک ئەمانە لەخزمەتی زەویەکە دادەنێت و تەنها بۆ خزمەتی زەویەکەیە، نابێت بۆ کاری شخصي خۆی بەکاریان بێنێت گەر بکاری هێنا ئەم سیفتە لەدەست دەداو ئەبێتەوە منقولە بەتەبیعەتی خۆی .

2-پێویستە عقارەکەو منقولەکە خاوەندارێتی بۆ یەک کەس بێت (وحدة المالک):

مرجی یەکەم بەتەنها کافی نییە بۆ ئەوەی منقولێک صیفەی عقار بالتخصیص وەرگرێت بۆیە ئەبێت ئەم مەرجەش بێتە دی کە دەبێ خاوەنداری عقارەکەش و منقولەکە هەردووکیان هی یەک کەس بن

بۆ نموونە / کارگەیەک هی محمدە ئەوا سەیارەیەکیش لەخزمەتی کارگەیەک دادەنێت کە هەدووکیان هی محمدە لێرەدا ئەم دوو مەرجە هاتە دی کە(سەیارەکە لەخزمەتی کارگەکە دایە هەر کار بۆ کارگەکە دەکات ، وەسەیارەکە لەگەڵ کارگەک هی محمدە !).

بەڵام کەسێک زەویەک یان کارگەیەک بە إجار وەرگرێت هەرچەندە سەیارەکە لەخزمەتی کارگک دابنێت ئەوا ئەوصیفەتە وەرناگرێت چونکە مەرجی (وحدة المالک) تێدا نییە . یان خاوەن کارگەیەک ئەچی سەیارەیەک بەکرێ لە محمد وەردەگرێت ئەمەش ئەم صیفەیە وەرناگرێت .

***أهمیة العقار بالتخصیص

عقار بالتخصیص حوکمی ئەو عقارە وەردەگرێت کە بۆ خزمەتی داندراوە پاشکۆی ئەوحساب دەکرێ ،کەواتە ئەگەر هاتوو أصلیەکە فرۆشرا یان هەر تصروفێکی تر ئەوە عقارە بالتخصیص لەگەڵیدا دەبێ و لێی جیا نابێتەوە ئەگەر لە مقابەلەکەشیدا باسی نەکرابێت . وە ئەگەر عقارەکە رەهن کرا ئەو رەهنە ئەو منقولاتیانەش دەگریتەوە وەکە بە عقار بالتخصیص حساب کراون چونکە بوونە ملحقی ئەو

(زوال صفة العقار بالتخصیص)

* نەمانی صیفةی عقار بالتخصیص :

پیشتر باسمان کرد ووتمان ئەگەر ئەو دوو مرجی تێدا بوو ئەو صیفەیە وەردەگرێت بەڵام ئێستا بزانین ئەو صیفەیە بەچی کۆتایی دێت وەدەبێتە منقول.

1-زوال وحدة المالک :

2- عدول عن رصد المنقول عن خدمة العقار :

1-ئەگەر خاوەن (مالک) هەستا بەفرۆشتنی العقارەکە یان منقولەکە بەجیا کەواتە لێرە پەیوەندی پەیوەندی نەما لەنێوانیاندا مەرجی وحدةی مالک نەما.2-یان(مالک)هەڵدەستێ بە ئەو منقولە دەبات لەشوێنێک تر بەکاری دێنێت لایدەبات لەخزمەتی عقارەکە لەوانەیە سەیارەیەک بێت خۆی بەکاری بەکاری بێنێت یان موەلیدەیەک لەکارگەی لایدەبات کارەبا دەداتە خەڵک یان جار هەیە لەوانەیە لە خارجی راداتی مالک بە قوةی قاهر لای بەرێت وەک سووتان یان روخانی عقارکە لەم حاڵەتانەدا عقار بالتخصیص دەگەرێتەوە دۆخی جارانی و دەبێتەوە منقول.

المنقولات:-

منقول هەموو ئەو شتانە یەکە دەکرێ بیان گوازینەوە لەشێنێکەوە بۆ شێنێکی تر بێ ئەوەی زیانی لێکەوێت (تلف بێ).

_أنواع المنقولات

1-منقول بطبیعته:- منقول هەموو ئەو شتانەیە کە دەکرێ بیان گوازینەوە لەشوێنێکەوە بۆ شوێنێکی تر بێ ئەوەی زەرەری هەبێت (تلف).

2-منقول بحسب إلمال:-لە راستیدا عقارە بە طبیعته بەڵام صیفەی منقول وەردەگرێت بە تێروانین لەدوارۆژی بە إرادەی تەرەفەکان

وەک دار مغروسات بەعقار حسابە بەلام بەتێروانین بۆ دوارۆژ ئەبێتە منقول، یان کەسێک ارضی وەرگرتوو لە حوکمەت بە مساتحە منشأتی لەسر دروست کردووە ک ماوک تەواو بوو حوکمەت پارەی منشأتەکەی ناداتەوە ئەویش دەیروخێنێ و کەلو پەلەکان دەفرۆشێت لە پێشدا عقار بوو بەلام دوارۆژ بوو بە منقول لەم حالتەدا حوکمی منقولات وەر دەگرێت خاضع دەبێت بۆ نظامی منقولات نەک عقار.

بۆ منقول بحسب المال ئەبێ ئەم دوو مەرجی تێدا بێت

1-بە رەزامەندی لایەنەکان (وجود اتفاق بین ترفین).
2-عقارەکە بەطبیعەتی قابیلی ئەوە بێت لە دوارۆژ ببێت منقول وەک (دارو میوەهات).

-جیاوازی نێوان عقار بالتخصیص و منقول بحسب المال.

العقار بالتخصیص	المنقول بحسب المال
1-لەئەسلدا منقولە لە خزمەتی عقارێک دادەنرێ ئەو صیفەیە وەردەگرێت بحکوم القانون ئەم دوو مەرجەی تێدا بێت	1-لەئەسلدا عقارە بطبیعته لە ئایندەدا دەبێتە منقول ئەبێت ئەم دوو مەرجەی تێدا بێت
ا-منقولەکە بۆ خزمەتی عقارێک تخصیص کرابێ	ا-بە اتفاقی تەرەفەکان گەر دوو ترەف بوون
ب-شەرتی وحدة ما؛لک هەبێ هەردوکیان هی یەک مالک بن.	ب-عقارەکە بطبیعته قابیل ئەوە بێت لەدوارۆژدا ببێت منقول

**اثار المنقول بحسب المال

1-لە اسلدا مولکیەتی عقار نەقل نابێ لە بایع بۆ مشتری تاوەکو تسجیل نەکرێ لە تاپۆ،بەلام لەبەر ئەوەی ئەم عقارە لە دوارۆژ ئەبێتە منقول پێویست بە تسجیل ناکرێ چونکە حوکمی منقول وەر ئەگرێ.

2-گەر کێشەیەک لەسەر عقارێک رویا ئەوە دعواکە لەلایەن ئەو محکمەیە ئەبینرێت کە عقارەکەی لەسنورەکەیەتی،بەلام لە منقول بحسب المال ئەوە ئەو محکمەیە ئەیبینێ کە شوێنی (مدعی علیه) لێی نیشتەجێیە.

گرنگی دابەش کردنی اشیاء بۆمنقول و عقار ئەم ئەنجامانەی لێئەکەوێتەوە....

العقار	المنقول
1-مولکیەتی عقار نقل ئەبێ لە بائع بۆ مشتری بە تسجیل	1-تەسجیل کردنی ناوێ بە شێوەیەکی گشتی،بەلام استثناء ئەیەوێ.
2-بۆ اثپات کردنی ئەگەرێینەوە سەر سجلات.	2-بۆ اثبات کردنی (حیازە،حسن النیة،سبب صحیح)ئەوێ.
3-بەشەرتی ئالۆز اجنەبی مولکیەی عقار بەدەست ئەهێنێ.	3-اجنەبی ئەتوانێ بەدەستی بهێنێ تەنها منقولاتەکانی وەک(طیار،سفینة).
4-لەکاتی کێشە دروست بوون محکمەی شوێنی عقار ئەبینێ.	4-لەکاتی کێشە دروست بوون محکمەی شوێنی مدع علیە ئەبینێ.
5-لەبەر ئەوەی عقار سابتە حقی وەک شفعەو الارتیفاقی هەیە.	5-بەلام منقول لەبەر ئەوەی سابت نیە ئەم حقانەی نیە.
6-تقادم دەور ئەبینێ بەتێپەربوونی کات کسب دەکرێ بەتقادم.	6-لێرەدا زمەن دەور نابینێ بۆ تقادم.بەلکو فەوری کسب ئەکرێ.

2- أشیاء مثلیة و أشیاء قیمیة:

الاشیاء المثلیة:-

ئەو اشیائانەن کە هاوشێوەیان هەیە لەبازاردا لە کاتی دانەوەیان دا.گەر شتەکە ناما ئەوە ئەتوانرێت هاوشێوەکەی پەیدا بکەیتەوە التزاماتەکە تنفید بکرێت،ئەمەش پێویست بە اتفاقی مسبق ناکات. وەهەروەها تعامولیان پێوە ئەکرێت بە (کیل، مقیاس، عدد، وزن).

الاشیاء القیمیة:-

ئەو اشیایانەیە کە هاوشیوەیان نیە لەبازاردا،وەگەر هەشبێ فەرقێکی زۆری هەیە. وەهەروەها اشیای قیمی بەجۆری خۆی دیاریکراوە وەکو(عقارات، حیوانات، بەروبومی بەنرخی وەک الماس و یاقوت).

-ئەوەی شایەنی باسە مەسەلەی دیاریکردنی اشیاء بۆ قیمی یان مثلی شتێکی نسبیە واتە إرادەی فرد و اعتباراتی شخصی دەور ئەبینێ و دەیگۆرێ وەکو هەندێ جار شتەکە مثلیە بەلام بەهۆی ئەو ئەو اعتبارەوە ئەیگۆرێ بۆ قیمی، وەکو ئەمانە....

1-کەسێک دیاریەکی وەک کاتژمێر لە باوکی یان کەسە خۆشەویستەکەی بۆ بەجێ ماوە ئەمە لە اسلدا مثلیە بەلام بەهۆی اعتبارەکەوە ابێتە قیمی.
2-هەنێ جار اشیاکە مثلیە بە نسبەت هەنێ اشیاوە بەلام بەنسبەت اشیاکانی تر ابێتە قیمی وەک سەیارەیەکی جۆری تاهۆ اشیایەکی مثلیە بەنسبەت سەیارەکانی لەجۆری تاهۆ بەلام بەنسبەت سەیارەکانی تر شتێکی قیمیە

*** دابەشکردنی اشیاء بۆ قیمی و مثلی ئەم گرنگیانەیان هەیە....

1-سەبەرات بە مولکیە/ گەر اشیاکە قیمی بوو ئەوا مولکیەتەکەی بە مجرد ابرامی عقدە نقل ئەبێ لە بایع بۆ مشتری،تەنها استثنائەن گەر عقار بوو پێویستە تسجیل بکرێ لەبەر استقراری معاملات، بەلام گەر اشیاکە مثلی بوو لێرەدە نقل نابێ بەمجرد ابرامی عقدەکە بەلکو ابێ جیابکرێتەوە و دیاری بکرێت جا بە کیل یان وزن یان مقاس یان عدد.

2-سەبارەت بە محلی التزام/ گەر محلی التزام شتێکی قیمی بوو مدین بۆی نیە شتێکی تری لە جیاتی بدات بەبێ رەزامەندی دائن بەلام گەر محلی التزام شتێکی مثلی بوو لێرەدا مدین ئەتوانێ بێ رەزامەندی دائین شتێکی تر بدا.

3-سەبارەت بە هلاکی محلی عقد/ گەر شتەقیمیەکە هلاک بوو لەدەستی بایع،ئەوە عقدەکە فسخ ئەبێ بە حوکمی قانوون التزامەکە کۆتای پێدێت چونکە استحالەی تنفیذ ئەبێ چونکە محل نەما. بەلام گەر شتەکە مثلی بێت و هلاک بوو ئەوە عقدە کە فسخ نابێ چونکە تنفیذی استحالە نابێ چونکە بدیلی هەیە.

4-سەبارەت بە مقاسە/ مقاسە لەنێوان دوو قەرز نابێ کە محلی هەردووکیان قیمی بێ یان یەکێکیان قیمی و ئەویتریان مثلی بێ. بەلام ئەکرێ مقاسەی نێوان دوو قەرز کە هەردوکیان محلەکەیان اشیای مثلی بێ.

3-أشیاء عامة و أشیاء خاصة:

الاشیاء العامة:-

ئەو اشیایانەیە کە هی دەولەتە واتە مولکیەتەکەی ئەگەرێتەوە بۆ دەولەت کە دوو جۆرن.

1-دومين العام:-ئەو ئەشیایانەیە کە تخصیص ئەکرێ بۆ بەرژەوەندی گشتی وەکو(رێگاکان وپردکان ونەخۆشخانەکان....هیتد)

2-دومین الخاص:-ئەو ئەشیایانەیە کە مملوکە بۆ دەولەت بەلام سود وەرگرتنی بۆکەسانی تر وەکو افراد کە کەسانێکی معین بێ. دومین خاص وەک (خانوی فەرمانبەران واراضی زراعي.....هتد)

- خاصیەتەکانی دومین العامم و دومین الخاص....

دومين العام	دومين الخاص
1-ناکرێ دەولەت تصروفی پێوە بکات	1-بۆ دەولەت هەیە هەموو تصروفێکی پێوە بکات
2-ناکرێ بەتقادم کەس ببێتە خاوەنی	2-بە تقادم کسب ئەکرێ
3-ناکرێ حجزیان بخرێتە سەر	3-ئەکرێ حجزیان بکرێتەسەر

تێ بی نی:- لە واقیعدا هیچ نمونەیەکمان نیە لەسەر دومینی خاص کە بە تقادم کسب بکرێ یان حجزی بخرێتە سەر.ئەوەی هەیە تەنها ئەتوانرێ تصروفی پێوە بکرێ.

الاشياء الخاصة:-

ئەو ئەشیایانەیە کە افراد یاوەخود شریکات خاوەنیانە. واتە مەلکیەتەکەی ئەگەرێتەوە بۆ افرەدکان و شەریکەکان.

-بەم دوو رێگایەیی خوارەوە دومینی عام ئەکرێتە خاص وە بە پێچەوانەشەوە...

1-بەحوکمی قانون:- وەک ارضێکی زراعی ئاو دای دەپۆشێتە.
2-بە طبیعەت:- وەک بە پێی قەرارێک ارزێکی زراعی استملاک ئەکرێ بۆ زانکۆی کۆیە کە ئەمە بووە دومین عام.

لەم دوو رێگایەدا واتە گۆرانی دومین عام بۆ خاص وە بە پێچەوانەشەوە وەک لەم نمونەیەدا

کاتێک زەویەک لە نزیک کەناری روبارێک کە دومین خاصة ئاو دای ئەپۆشێ ئەبێتە دۆمینی عام یاوەخود ئەم زەویە استملاکی ئەکەن بۆ پرد بەسەر روبارەکەدا ئەوە هەر بەهەمان شێوە ئەبێتە دومینی عام.
نمونە بۆ گۆرانی دۆمین عام بۆ خاص هەروەک ئەوەی روبارێک ئاوەکەی کەم ئەکات پارچە زەویەک بەجێ ئەهێلێت ئەوە لە دومینی عام بووە خاص یاوەخود بە بریارێک زانکۆی کۆیە هەلەوەشێننەوە ئەوە ئەو زەویە لە دومین عام بوەوە بە خاص.

4- أشياع مملوكة و أشياء غير مملوكة:

الأشياء مملوکە:-

ئەو ئەشیایانەیە کە خاوەنیان هەیە جا خاوەنەکانی دەولەتە (افرادە یان یان شریکاتە=القطاع الخاص). جا ئەمانە عقارن یان منقول.

الأشياء غير مملوکە:-

ئەو ئەشیایانەیە کە بێ خاوەنن یان ئەوەتە خاوەنیان هەبووە بەلام وازی لێیان هێناوە یان هەر لەسەرەتاوە خاوەنی هەبووە بالم وازی لێهێناوە واتە موباحن وەک(طیر لەئاسمان. ماسی لەدەریا.دار....هتد). بەلام ئەوەی شایەنی باسە اشیای غیر مملوکە تەنها منقول ئەگرێتەوە عقار ناگرێتەوە چونکە عقار مولکی تاکە گەر تاک خاوەنی نەبێ ئەوە دەولەت خاوەنیەتی.

5- أشياء قابيلة للاستهلاک و أشياء غير قابل استهلاک:

الأشياء القابلة الاستهلاک:-

ئەو ئەشیایەیە کە بۆیەک جار بەکار دێت و جارێکی تر بەکار ناهێنرێتەوە قابیلی ئەوە نیە جارێکی تر برکار بهێنریتەوە ئەمەش ئەکریت بە دوو جۆر

1-استهلاک مادی(فعلی):-ئەو استهلاکەیە کە بەکارت هێنا لە ئەسلی شتەکە نامێنێ وەکو خواردن و خواردنەوە

2-استهلاک قانونی:-ئەمە استهلاکی نسبیە کە بریتیە لە تصروف کردن بە شتێک کە لەخاوەنەکەی دەچیتە لای کەسێکی تر بەلام شتەکە هەر دەمێنێ وەک سەرف کردنی پارە یان بەکار هێنانی پولی بەرید کە شتەکە خۆی ئەمێنێ بەلام منفەعەکەی نامێنێ.

پارێزەر... یوســـــف لایـــــن

الأشياء غير القابلة الاستهلاک:-

ئەو ئەشیایەیە کە بە بەکار هێنانی لەناو ناچیت و لە اصلی شتەکە کەم ناکات ئەتوانرێت لەجارێک زیاتر بەکار بهێنرێت وەک زەوی سەیارە ئاژەل ....هتد

-لەراستیدا گرنگی ئەو دابەشکردنە بۆ ئەوەیە کە ئەچیتە ناو هەندێ عقد و حق کە ئەبێ دائیمەن اصلی شتەکە بمێنێ واتە محەلەکەیان بمێنێ لەناو نەچن ئەویش وەک ئەمانەی خوارەوە

(عقد الایجار، عقد الاعارة، حق الاستعمال، حق الانتفاع)، چونکە عقدی ئەمانە لەسەر منفعەی اشیاکەیە نەوەک مولکیەتی شتەکە بۆیە پێویستە شتەکە بمێنێ اشیاکە غیر قابل استهلاک بێ، وەلەگەل ئەوەشدا ئەمانە ملزەمن بە گێرانەوەی شتەکە بۆ مالکی دوای بەکار هێنانەکەی کەواتە دەبێت محلەکەیان اشیایەک بێ بەبەکار هێنانی لەناو نەچێت وەک خانو زەوی سەیارە .....هتد.

بەشی یەکەم:-الحقوق العینیة الأسلیة.

دەروازەی یەکەم/ حق الملکیة.

دەروازەی دووەم/الحقوق العینیة المتفرعة عن حق الملکیة.

بەشی یەکەم/ حق الملکیة

ئەم بەشە بەم شێوە باسیان ئەکەین.

وەرزی یەکەم:-حق الملکیة في ذاته **وەرزی دووەم:-انواع الملکیة** **وەرزی سێیەم:-اسباب کسب الملکیة**

1-الاستیلاء **2-الاتصاق** **3-الشفعة** **4-الحیازة**

.

تێ بی نی:-

لەم بابەتەدا گشتی لە کتێبی یەکەمە کە حقوقی عینی اصلین دوای باسکردنی ئەمانە باسی حقوقی عینی طبعی باس ئەکەین، ئەوەی لێرە باس ئەکەین بەشێوازێکی ورد لێی ئەکۆلینەوە بابەتەکە روون ئەکەینەوە.

دەروازەی یەکەم/ حق الملکیة.

وەرزی یەکەم:-حق الملکیة في ذاته

توێژینەوی یەکەم:-پێناسەو خسلەتەکانی ومضمونی وچوارچیوەی حقی مولکیە

یەکەم:- پێناسەی حقی مولکیە:-

بریتیە لە دەسەلاتێکی مطلق کە ئەیداتە خاوەنەکەی سودی لێوەرگرێ بۆ خۆی یان سود لەداهاتەکەی وەرگرێ یان تصروفێکی پێوە ئەکات

کە بەو مەرجە جائیز بێ زیان بەکەسانی غیر نەگەینێ.

-حقی مولکیە بەهێزترین حەقە لە ناو حقە عینی یەکان چونکە ئەم حقە هەرسێ سلطەکە ئەداتە خاوەنەکەی کە سلطەی(استعمال وستغلال وتصروف)ە.بەمانایەکی تر حقێکی (جامع)ە.

بەلام ئەوەی گرنگە ئەوەیە گەر ملکیە نەبێ ئەم حقانەش نابن.....

حقی(استعمال، الارتیفاق، الانتیفاع، التصرف، السکنی، المساطحة).

دووەم:-خصائصەکانی مولکیە:-

ئەم خصائصانە دابەش ئەبن بۆ ئەمانە کە فقهی کۆن ئەم دابەشکردنەیان کردووە..

1-حق الملکیة حق دائم:- مانای دائیمی لەم حەقە واتە تا ئەم مولکیە محلەکەی بمێنێ ئەوە ئەم حەقە بەردەوام ئەبێ و سقوط ناکات، وە نابێ ئەم حەقیە کاتی بۆدیاری بکرێ بۆماوەیەکی دیاریکراو چونکە کات دیاری کردن ناگونجێ لەگەل طبیعەتی حقی مولکیة، وەهەروەها ناتوانرێت اتفاق بکرێ لەسەر گواستنەوەی ملکیەتی شتەکە بۆ کەسێک بۆ ماوەیەکی کاتی دواتر بیگەرێنێتەوە خاوەنەکەی.بەلام ئەگەر بەغیر ارادەی خاوەنەکەی مالەکەیان برد و مودەی قانوی تێپەری ئەوە و داوای نەکردەوە ئەوە دواتر حقی داواکردنی نامێنێ بەلام حەقەکە وەک خودی خۆی هەردەمێنێ.

-لە قانون مدنی عیراقی وەک خودی حەقەکە حقەکە هەر دەمێنێ سقوط ناکات پێچەوانەی هیندێ دەولەتە کە حەقەکەیان سقوط ئەکات بەلام لە عیراق حقەکە ئەمێنێ تەنها قانون حمایەی ناکات لەبەر تقادومەکەی.

2-حق الملکیة حق مانع:-لەم حقەدا تایبەتە بە مالک و سلطەی مالک وە هەر مالک بۆ خۆی هەیە سودی لەو مولکە وەرگرێ وە استعمال و استغلالی بکات وە بۆ هیچ کەسی تر نیە مسارکەی بکات و تدەخول لەکارو باری ئەو مولکیە بکات.هەرچەندە حقێکی مانعە ئەوە ئەکرێ حقێکی تری بکەوێتە سەر جا بەرەزامەندی مالک بێ وەک (ایجار یان إعارە)یان بە پێی قانون کە رێ ئەدات بەکەسانی تر لەهەندێ حالەت و کەسێک شتی کەسێکی تر بەکار بهێنێ وەک(الاراض المحبوسة) واتە خاون زەویەک رێگای نیە بۆ سەر رێگای گشتی بۆیە زەوی کەسی تر بەکار ئەهێنێ بۆ ئەوەی پێیدا بڕواتە سەر رێگای گشتی(حق مرور).

3-حق الملکیة حق جامع:- هەروەک وتمان حقی مولکیە بەهێزترین حەقە لەناو حقەعینیەکان کە هەرسێ دەسەلاتەکە ئەداتە خاوەنەکەی کە بریتی بوون لە(استعمال و استغلال و تصروف)کەواتە حقێکی جامعە واتە مالک بۆی هەیە ستعمالی شتەکە بکات و بەکاری بهێنێ راستەو خۆ بۆ خۆی یان ستغلالی بکات وەک ئەوەی شتەکە سودی لێوەرگرێ وەک بەکرێی بدات یا وەخود تصروفی پێوەبکات وەک بیفرۆشێ یان بیروخێنێ مالەکە بکاتە شتێکی تر....

-ئەم خالەیە کە حقی مولکیە جیا دەکاتەوە لە حقە عینیەکانی تر چونکە هەرچەندە حقەکە دائم بێ بەلام قابیلی ئەوەیە کە تقادم بکات، یان کە ئەلێن حقێکی مانعە ئەمە نەک لە حقی مولکیە بەلکو لە حقەعینیەکانی تریشدا هەیە، بۆیە حقی جامع بەهێزترین حقە کە حقە عینیەکانی پێ جیا ئەکرێتەوە واتە باشترین خصائصە بۆ حقی مولکیە جونکە حقە عینیەکانی تر جانع نین.

سێیەم:-سلطات مالک:-

لێرەدا مەبەستمان محلی حقی ملکیەیە، کە وتمان حقی ملکیە حقێکی جامعە ئەوە هەرسێ سلطە کە ئەداتە خاوەنەکەی کە ئەم سلطانەن...

1-*سلطة الاستعمال:-*

بەکار هێنانی شتەکەیە بەشێوەیەکی راستەو خۆ وەک مولکەکە عقارێکی سکنیە ئەوە مالک ئەرواتە ناوی یان سەیارەکە بۆخۆی بەکار ئەهێنێ و بەکاری ئەهێنێ.

2- *سلطة الاستغلال:-*

مالک شتەکە وا لێدەکات کە سودی لێ وەر بگرێت وەک خانوەکە بەکرێ ئەدات، وەلەگەل ئەوەشدا مولکیەتەکەش هەر ئەمێنێتەوە.

لێرەدا باسی شتێک ئەکەین کە لە سلطەی استغلال ئەکەوێتەوە کە باس لە ثمارو منتجات ئەکەین.

*** الثمار و المنتجات:-

1-الثمار:- ئەو شتەیە کە دەوریەو بەردەوام دوبارە ئەبێتەوە بێ ئەوەی لە اصلی شتەکە کەم بکات هەر وەک کرێی خانوو کە مانگانە وەری ئەگری بێ ئەوەی کەمیس بکات.

2-المنتجات:-ئەو شتەیە دەوری نیە و دوبارە نابێتەوە لەگەل دەر هێنان وبەکارهێنانی لە اصلی شتەکە کەم ئەکات وەکو کانەکانی بەرد ومنتوجاتی نفطی و غازی.

_گرنگی ئەم جیا کردنەوە ئەبێتە جیاوازی منتجات وثمار

1-ثمار دەوریەو دووبارە ئەبێتەوەو لە اصلی شتەکە کەم ناکات، بەلام منتجات بە پێچەوانەیە لەگەل بەکارهێنانی و دەرهێنانی لە اصلی شتەکە کەم ئەکات.
2-منتجات هەمیشە بۆ مالکە چونکە لە اصلی شتەکە کەم ئەکات و بۆیە داخلی سلطەی تصرف ئەبێ، بەلام ثمار بۆ مستغل ومنتفع جائزە بەو مانایە بۆ غیر مالکیش ئەبێ چونکە لە اصلی شتەکە کەم ناکات.
3- گەر حائزی حسن نیة شتەکەی لەدەستدا بێ نابێتە خاوەنی منتجات گەر شتەکەی لیوەرگیراوە، بەلام لە ثماردا حائز حسن نیة بوو ئەبێتە هی خۆی گەر شتەکەشی لیوەرگیرایەوە.

*جۆرەکانی ثمار

1-الثمار الطبيعية/ ئەو ثمارەیە دروست ئەبێ بە فعلی طبیعەت بێ ئەوەی انسان دەستی تیا هەبێ وەک(لەوەرگا، بەروبومی حیوانات....)
2-الثمار الصناعية/ ئەو ثمارەیە لە دروستبوونی دا انسان دەستی تیادا هەیە بۆیە پێشی ئەلێن (مستحدثة)، وەک(گەنم وجۆ ....)
3-الثمار مدنية/ دخلێکی نقدیە لەشتێکەوە دەست ئەکەوێ کە مقابل استفادەکردن بووە لەو شتە،وەک(فائدەی کرێی خانوو، قازانجی سهم و سندات،هەر داهاتێک لەو شتانەی پەیدا دەبێت لە ثماری مدنی).

کەواتە جیاوازی نێوان

ثماری مدنی	ثمار طبیعی وصناعی
1-ثمار مدنی داهاتەکەی هەمیشە نقدیە(پارەیە) وەکو کرێی خانوو، سودی پارە، قازانجی سهم وسندات.	1-ئەمانە داهاتەکەیان یان نقدیە یان عینی یە وەکو شیر، گەنم، جۆ، بەروبومی حەیوانات.
2-لە تأريخی استحقاقەوە بەداهات حسابە وەکو لە 2016/1/1 خانوو بەکرێ ئەدەی تا 2017/1/1 گەرچی یەکەم جار وەری ناگرێ بەلام هەر بەداهات چونکە مسۆگەر نین.	2-ئەمانە لە بەرواری وەرگرتنەوە بە داهات حسابە تاوەری نەگرێ بەداهات حساب نیە،چونکە ئەمانە قابیلی ئەوەن کەدروست نەبن واتە مسۆگەر نین تا نەیەتە دەست

-لەوانەی باسمان کرد بۆمان دەرکەوت کە حقی مولکیە بەهێزترین جۆری حقی عینی أصلی ئەیداتە خاوەنەکەی ئەمەش لەبەر ئەوەی (هەرسێ سلطەکە ئەداتە خاوەنەکەی کە استغلال واستعمال وتصرف، وەهەروەها هەموو حقە عینی یەکانی تر لە حقی ملکیەوە دروست ئەبن).

3- *سلطة التصرف:-*

سلطەت تصرف لە بەهێزترین حقەعینە جامعەکانە لیرەدا دابەش ئەبێ بۆ دوو جۆر..

1-التصرف المادى:- بریتیە لەو تصروفەی کە مالک ئەیکاتە سەر محلی حقەکەی ئەبێتە هۆی نەمانی وەکو روخانی خانووەکە، سوتانی شتەکانی، خواردنی شیرو میوەهاتەکەی، هەرشتێک ببێتە هۆی گۆرانێکی جەوهەری یان نەمانی اصلی شیتەکە.

-تصروفی مادی تەنها بۆ مالکە کە ئەتوانێ محلی حقەکە لەناو بەرێ،بەلام گەر کەسێکی کە ئەوەی کرد توشی تبیعنی هلاک ئەبێ و ئەبێ تعویض بدات.

-هەر ئەمەشە وا ئەکات حقی مولکیە لە حقەعینیە اصلیەکانی تر جیا بکاتەوە،چونکە حقەکانی تر تەنها مافی استعمال واستغلال دەدەنە خاوەنەکانیان کە سود لەشتەکە وەر بگرن کە هی کەسێکی ترە لەگەل بوونی پارێزگاری لەشتەکە.

2-التصرف القانونى:- تصرفی مالک لەشتەکەی هەیەتی ئە دوو شێوەیە

ا-تصرفی قانونی هەیە کەدەسەلاتی مالک ناهێلێ کۆتای پێ دێنی وەک بیع و هیبە.
ب-تصرفی قانونی هەیە کە دەسەلاتی مالک سنوردار ئەکات یان کەمی ئەکاتەوە کەئەم بابەتانەی لەداهاتوو باسیان ئەکەین وەک حق منفعة، الارتفاق، رهن.

-گەر هەر تصرفێک کرا جگە لەمالک ئەوە ئەو تصرفە ئەبێتە (فضولی)و موقوف ئەبێ لەسەر اجازەی مالک،گەر مالک ئیزنی دا ئەوە نافذ ئەبێت بە اثەری رجعی گەر ئیزنیشی نەدا ئەوە لەهەردوو باردا مالک فضولی توشی مسؤلیە نابێت لەلایەن مالکەوە.

چوارەم:-نطاق حق الملكية:-

مەبەستمان چوار چێوەی ملكيەيە كە ئەم چوار چێوەيە بريتيە لەمانە...

1-اصل الشيء (عناصر شيء الجوهرية):- بريتيە لەو شتانەی كە شتە جەوهەريەكەيان پێک هێناوە وەک خانو كە شيء مملوكە و ديوارەكانی و سقفەكەی دەرگاو پەنجەرەكانی ئەمانە ئەكەونە ناو حطاقی حقی ملكيەوە، كە يەكێک لەمانە نەبێ ئەوە شتەكە كەلكی ئاوای نامێنێ بۆيە پێويستە ئەم شتانە هەبن وەكو موبايل كە شحنەكەی ئەبێتە هۆی بارگاوی كردنی موبايلەكە گەر ئەم شحنە نەبێ ئەوە موبايلەكە بێ كەلک ئەبێ واتە شحنەكە شيء جوهريە.

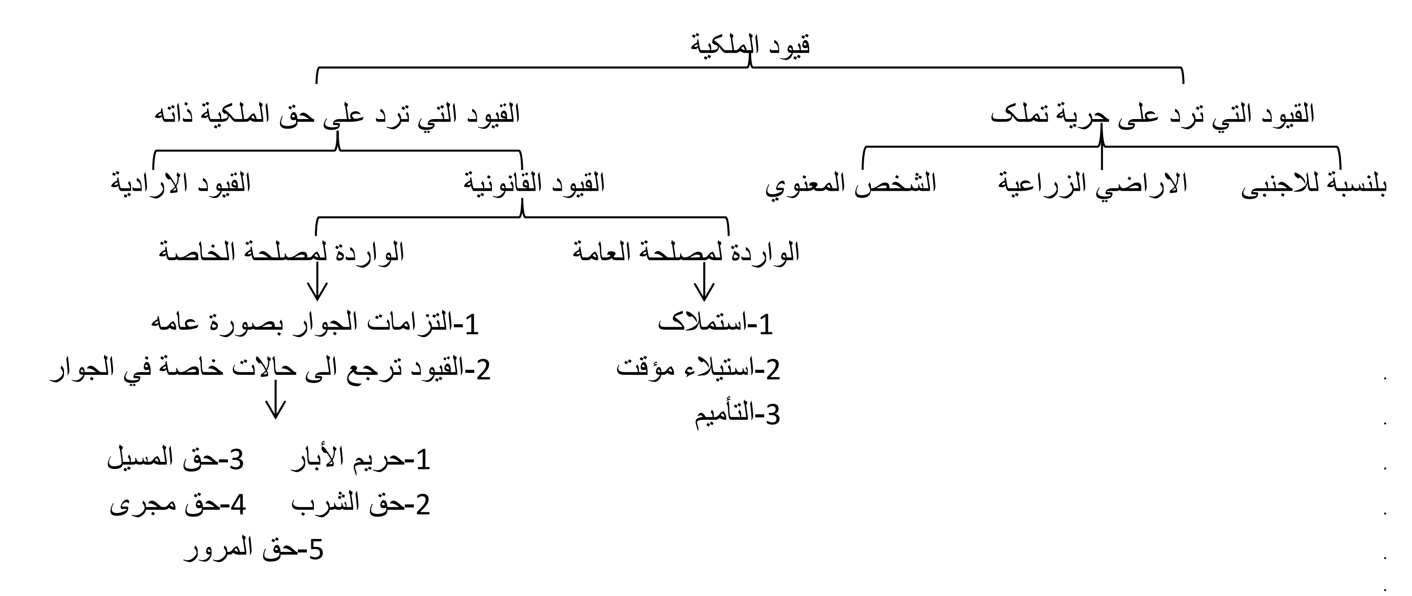
2-ما ينتفرع عن الشيء المملوک ملحقاتە:- محلی مولكيە تەنها شتە جوهريەكان ناگرێتەوە بەلكو هەموو ئەمانە ئەگرێتەوە كە ئەبنەمحلەكەی كە محقاتەكانن(پاشكۆكان). وەک ثمار و منتجاتەكانی كە لەدەوری ئەو شتەن وەكو سەيارە كە كە لە جەگ وسپيرەكانی پێک هاتووە ئەوە ئەوانە ئەبنە ملحەقی و ئەكەونە نحتاقی مولكيەكەوە ئەمە لە منقول، لە عقاردا هەمو ئەو دارانەی لەسەر زەويەكە چێنراون يان حقوقە ارتفاقەكانی وەک حق مرور و مسيل وشرب ومجری ئەمانەش ئەبنە ملحق بۆ ملكيەكە.

ئەوەی گرنگە ملحقەكان لەناو شيئەكەدا نين بەلكو بەلام منفعە بە شيئەكە ئەبەخشن،بەلام عناصری جوهری لەناو شيئەكەن.

3-العلو و سفل(بەرزی و نزمی):- ئەمە جيايە لەوانی تر كە عقارو منقولی ئەگرتەوە بەلام ئەمە تەنها لە عقاردا هەيە كە بريتيە لە بەرزی و نزمی ئەم عقارەيە واتە زەويەكت هەيە ئەيكەيتە خانوو تا چەند بەرزی ئەكەيتەوە ئەوە هەر مولكی تۆيە و لەسەرعقارەكەی تۆيە جا 20م يا ن 30 بەپێی ئەو رێنماييانەی كە شارەوانی ئەيدا بۆ بەرزی، وەهەروەها لەهەمانكاتدا نزمی بە مەبەستی ژێر زەويەكەيە بۆنمونە 20م ليئەدەی بۆ دەر هێنانی ئاو ياوەخود ژێر زەمين دروست ئەكەی و ئەيكەيتە گەراج ئەمانە كە لە بەرزی ونزمی وتمان گستی ئەكەونە نيطاقی مولكيەوە واتە مولكيەكە پێک ئەهێنن.

توێژينەوی دووەم:-قيود الملكية

لێرەدا قيودەكانی ملكيە بەم جۆرە باس ئەكەين....



يەكەم:-القيود التي ترد على حرية تملک...

1-بلنسبة للاجنبى:-

ئەم قيدە دانراوە لەسەر حريەی اجەبی سەبارەت بە عقارات واتە لێرەدا منقول ناگرێتەوە، قانونی عێراقی منعی كردووە كە اجنەبی عقارات تملكی نكات بەشێوەيەكی گشتی تەنها بەم مەرجانە نەبێت واتە گەر ئەم مەرجانە هەبێت ئەوە ئەتوانێت تمليكی بكات ئەمەش مەرجەكان..

ا-معاملة بمثل بێ واتە ئەبێ لە ياسای دەولەتی اجنەبی رێگا بەكەسێكی عێراقی بدات تمليكی عقار بكات ئينجا ياسای ئێمە رێيان پێئەدات.
ب-رەزامەندی دانی لەلايەن لايەنی امنی، واتە موافقەی جيهەی رەسمی پێبدرێت لە دەزگايەكی مختص.

ج-نیشتەجێبوونی اجنەبی لە عێراق لە 7 سال کەمتر نەبێ،ئیقامەی هەبێ بەشێوەیەکی مشروعیش هاتبێتە عێراق.
د-مانعی عسکری وئیداری نەبێ.
ە-ئەو عقارەی تملیکی ئەکات نابێ لە سنورەکەوە کەمتر لە30کم نزیک بێت.
و-نابێ عقارەکە اراضی زراعی یان امیری بێ.
ی-تەنها یەک خانوو تملیک ئەکات لەگەل یەک محل بۆ ئیشەکەی گەر مهنەیەکی هەبێت، بەلام گەر لەمە زیاتری هەبوو ئەوە ئەبێ بیفرۆشێ،یان لە ریگای میرات بۆی مابێتەوە ئەوە هەر ئەبێ بیفرۆشێ.

-بەلام ئەوەی باسمان کرد بریتی بوون لە قیدەکان کە استثنائێکمان هەیە گەر اجنەبی بوو بۆ استثمارات هاتبێ ئەوە ئەم قیدانە شمولی ناکات.

2- الاراضي الزراعية:-

ئەم قیدە قانونیە قانونی اصلاحی زراعی دایناوە کە دیاری کردوە گەر لەمە زیاتر بـ ء کە قانونەکە دیاری کردووە لێی وەر ئەگرێتەوە وە وەهەروەها ئەم قانونە حدی أقطعی دیاری کردووە بۆ هاونیشتمانیان بۆ تملیکی اراضی زراعی نابێ لە حدە زیاتر تملیک بکرێ بەم شێوەیە لە عێراق کە بۆ هەرکەسێک 200 دۆنم لەبەراو وە 1000 دۆنم لە دێمی نابێ زیاتر بێ، بەلام لە هەرێمای کوردستان یاساکە گۆرانی لە دۆنمەکان کردووە کە 300 دۆنم لەبەراو و 400 دۆنم لەدێمی کە نابێ لەم حدەیە زیاتر بێ.بەلام لەبەر ئەوەی بەشێوەیەکی گشتی لەکوردستان کەس خاوەن أرضی زراعی نیە وەک ملک صرف هەموو خاوەن حقی تصرفە (مفوص بالطابو) هەمووی مولکی دەولەتە کە زۆر بەکەمی هەیە ملک صرف لەئەرزی زراعی.

3- الشخص المعنوي:-

ئەم قیدە دانراوە بۆ کۆمپانیاکان کە پێویستە لەگەل غرضی کۆمپانیاکە بگونجێ کە لەسەنەدی دروستکردنی کۆمپانیاکە نوسراوە بە پێی یاسای کۆمپانیاکان بۆیە لیرەدا ئێمە تاکید لەسەر ئەوە ئەکەینەوە کە پێویستە ئەو کۆمپانیایە کە ئەوەندە زەویە تملک بکات کە لەگەل غرضی و نشاطی کیمپانیاکە ئەگونجێ گەر لەم غرضە دەرچوو ئەوە لێرەدا ئەم قیدە ئەکەوتەسەری و ناتوانێت تملیکی بکات بۆ نمونە شریکەیەکی دروستکردنی ڕۆنی گوڵە بەڕۆژە دامەزراوە کە مەبەستەکەی دیارە ئەچێ لەناوەراستی شارەکە 100 قطعە ارض ئەکرێ بەناوی ئەو نیشاطەوە ئەمە لەگەلی ناگونجێ کەاتە رێی پێنادرێت.

تێ بی نی:

ئەم قیدەی سەروە هێشتا عقارەکەی تملیک نەکردووە بەلام ئەم قەیدەی خوارەوە عقارەکەی تەملیک کردووە!.

دووەم:- القيود التي ترد على حق الملكية ذاته...

ئەو قەیدانەی ئەکەونە سەر حقی مولکیەتەکە خۆی واتە بۆ دوای دروست بونی مولکیەتەکەیە، کە ئەکرێنە دوو بەشەوە...

یەکەم/ القيود القانونية:-

ئەم قیودە قانونیە بەدەقی قانون دادنرێت ئەکرێتە دوو بەشەوە.

ا-القيود القانونيةالواردة لمصلحة العامة:-

حقی مولکیە لەگەل مصلحتی عام تعارض ئەکات بۆیە مصلحتی عام هەمیشە پێش ئەخرێت بۆیە قانوونیش قیود بۆ بۆ سلطەی مالک دا ئەنێ وەک ئەمانەی خوارەوە..

1-استملاک:-

کە بەمانایەکی تریش یەت و پێی ئەلێن(نزع الملكية للمنفعة العامة)،لە بنەرەتدا مولکیەت حقێکی پارێزراوە کەس ناتوانێ اعتدا بکاتە سەری لێی محروم بکات تەنها لەو حالەتانە نەبێ کە قانون بریاری لەسەر داوە بۆ مصلحەتی عام و لەبەرامبەریشدا بە تعویضێکی عادل تحویض ئەکرێتەوە، استملاک واتە دەولەت پیویستی بەوەیە جادەیەک رابکێشێ بۆ مصلحەتی عام جا پێویستی بەم زاویانە ئەبێ کە ئەکەونە بەر جادەکە بۆیە استملاکیان ئەکات و ئەیانگرێتە خۆ کە ئەمەش تعارض ئەکات لەگەل حقی مولکیە مولکیەش لەلایەن خاوەنەکەی پارێزراوە بۆیە لیردە افضەلیەت بۆ خاوەن ئەدرێتە مصلحەتی عام کە استملاکی بکات بەرامبەر بە تعویضێکی عادل.

*مەرجەکانی استملاک...

1-پێویستە استملاکەکە بۆ بەرژەوەندی گشتی بێ گەر بۆ بەرژەوەندی گشتی نەبوو یان بۆ بەرژەوەندی شخصی و حزبی بێ نابێ.

2-پێویستە استملاکەکە اسناد بکاتە سەر اجرائاتێکی یاسای و بە احکامی قانونی بێ کە دەقی لەسەر هاتبێ.

3-پێویستە استملاک کردنەکە بەرامبەر بە تعویضێکی عادل بێ.

4-پێویستە تعویضەکە پێشتر بدرێ، وەگەر لە ماوەی 60 رۆژ نەیا ئەوە ئەتوانێ داوا بەرز بکاتەوەو استملاکەکە هەلوەشێنێتەوە.

-هەموو استملاکێک کە ئەکرێ پێویست ئەکات لە دائیرەت تاپۆ حجزی بخرێتە سەر جا عقارەکە خانوو بێ یان پارچەزەوی.

*جۆرەکانی استملاک...

1-الاستملاک الرضائی:-

بریتیە لەو استملاکەی کە لەنێوان هەردوو لا ئەکرێ واتە لەنێوان خاوەن عقار(مستملک منە) و دەولەت(مستملک)، کەم بەم شیوازەی خوارەوە ئەکرێ.
ا-سەرەتا کە مستملک و مستملک منە لەگەل شارەوانی رێک ئەکەون لەسەر عقارەکە.
ب-شارەوانی داوا لە هیئەی تقدیری ئەکات کە تعویضێک دیاری بکات، بۆنمونە 2 دەفتەر دۆلارە کە لە بەرواری ئەو رۆژەی کشف کراوە
ج-رئیس هیئەی تقدیری ئاگەداری خاوەن مولک وشارەوانی دائیرەت تسجیلی عقاری ئەکاتەوە.

د-گەر هەردوو لا بەو بریارەی هیئەت تقدیری رازی بوون ئەوە بە تحریر واتە بەنوسراوێک رەزامەندی خۆیان لە بریارەکە ئەنوسن یان بەتێپەر بوونی 10 رۆژ بەسەر تبلیغ کردنیان و هیچ کام لەلایەنەکان اعتراضیان نەبوو ئەو ئەو بریارە ئەبێتە بات بۆیان و قابیلی تعن نابێ، هەر پشیمان بونەوەیەک اثەری قانونی نابێ.

-گەر لەکاتی خۆی اعتراضیان گرت ئەوە ئەو بریارەی هیئەی تقدیری إلغاء ئەبێتەوە إجرائتەکانی.

-گەر لەماوای 60 رۆژ مستملک(شارەوانی) بری تعویضەکەی نەدا ئەوە مستملک منە(خاوەن عقار) ئاگەداری هیئەت تقدیری ئەکاتەوە ئەویش ئاگەداری تسجیلی عقاری ئەکاتەوە کە ئەو حجزە لابات چونکە التزامی خۆی جیبەجی نەکردووە.

*2-الاستملاک القضائی:-*لێرەدا ئەم استملاکە ئەرواتە بەردەم دادگا کە زۆرینەی کارەکان لە رۆژانی ئەمرۆدا بەم رێگایەیە کە شارەوانی داواکاریەک پێسکەش بە محکمەی بدائە ئەکات کە شوێنی عقارەکە رون ئەکاتەوە و ئیشارەت بەوە ئەکات کە هیچ مانعێکی قانونی یان تخطیطی نیەو شایستەیە بۆ استملاکەکەیان وە کۆپیەکی ئەو ملکە بە دەواکاریەکە ئەنێرێ کە لەلایەن تسجیلی عقاریەوە تأشیر کراوە لەگەل خریطەیەک ومساحەی ئەو مولکە لەلایەن تسجیلی عقاریەوە دیاری کراوە لەگەل ناوی خاوەن مولکەکە یان حائیزەکەی و عنوانەکەی.
وەمحکمە لەماوەی 10رۆژ لەرۆژی بەدەستگەشتنی داواکە رۆژێک دیاری ئەکات بۆ سەیر کردنی داواکە، کە لەیەکەم جەلسەدا سەیری شروطە شکلیەکانی داواکە ئەکات تا لەرووی قانونیە بیزانێ تەواوە گەر تەواو نەبێ ڕەفزی دعواکە ئەکات، بەلام گەر تەواو بوو ئەوە داوەکە قەبول ئەکات ومحکمە لیژنەیەکی تقدیری دیاری ئەکات بۆ سەیر کردنی عقارەکەو کشف وکە لجنەی تقدیریەو مبەستی تقدیر کردنی طعویضە لەلایەن هیئەی تقدیری کە بەسەرۆکایەتی
1-قاضی محکمە.
2-ئەندامێتی رئیس دائیرەت تقدیری تسجیلی عقاری یان نوێنەرەکەی.
3- ئەندامێتی رئیس دائیرەت ضریبەی عقاری یان نوێنەرەکەی
4-نوێنەری (مستملک ومستملک منە).

-ئەم نزاعە لە محکمە باشتر چارەسەر ئەکرێ بەرامبەر بەوانی تر.

*3-الاستملاک الاداری:-*ئەم استملاکە جیاوازە لەوانی تر ئەم استملاکە تایبەتە بە دامودەزگاکان کەسەر بەیەک وەزارەت بن یان لەدوو وەزارەتی جیاواز بن، بۆ نمونە شارەوانی ئەیەوێ استملاکی عقارێک بکات کە مولکی دائیرەی ئاوە لێرەدا بە پێی استملاکی ئیداری استملاک ئەکرێ وەهەر خۆشیان تعویضەکە دیاری ئەکەن بەلام گەر نزاع دروست بوو ئەوە رئیس وحدەی ئیداری ئەو خلافە چارەسەر ئەکات چونکە هەردوو دائیرەکە سەر بەیەک وەزارەتن، بەلام گەر سەر بەیەک وەزارەت نەبوون وەک شارەوانی استملاکی عقارێکی

زراعی بکات کە هەریەکەیان سەر بە وەزارەتێکە ئەم خلافە لەلایەن ئەنجومەنی وەزیران چارەسە ئەکرێ و قرارەکەی قرارەکی باتەو قابیلی تعن نیە و پێویستە پێوەی ملزەم بن.

**هەروەک وتمان بەرامبەر استملاک ئەبێ تعویض بدرێ کە بەم شێوانەن...

ا-تعویضي عيني:-بریتیە لەو تعویضەی بەشێوەیەکی عینی پێی ئەدەرێتەوە واتە کاتێک پارچە زەویەک لەلایەن دەولەتەوە استملاک ئەکرێ ئەوە بەهەمان شێوە قەرەبووەکەی بە پارچە زەویەکە کە ئەم زەویەش بەنرخی زەویە استملاک کراوەکە لەگەڵ تعویض پێی ئەدرێتەوە، تعویضی عینی لە اراضی زراعی یان بوستان بوو کە استملاک ئەکرێ چونکە حقی تصرفە ملکی صرف نیە جا گەر تعویضەکە کە ئەدرێتەوە بە پارچە زەویەک ئەوە گەر لە داخلی بلدیە بوو گوێ بە رەزامەندی خاوەن عقارهی استملاک کراو نادرێ وەک استملاکی زەویەک کراوە لە شاری کۆیە گەر بە پارچە زەویەک قەرەبووی کرایەوە هەر لەشاری کۆیە ئەوە گوێ بەرەزامەندی نادرێت، بەلام گەر قەرەبوو کرایەوە بە پارچە زەویەک لەشاری رانیە ئەوە لێرەدا لەبەر ئەوەی لەسنوری بلدیە دەرچووە ئەوە گوێ بۆ رەزامەندی ئەگیرێ جا گەر رازی بوو کێشە نیە گەر رازی نەبوو ئەوە بەتعویضی نقدی تعویضی ئەکەینەوە.

-گەر ئەو ارضی استملاک کراوە أرضێکی (صناعي، تجاری، عرصە) بوو ئەوە لێرە دەکرێ تعویضی عینی بکرێ بە موافقەی مستملک منە.

ب-تعويضي نقدي:- بریتیە لەو تعویضەی بنقدی ئەدرێت کە ئەمەش بۆ بوستان یان اراضی زراعی اعتماد ئەکرێتە سەر ئەو سعرەی کە لەساڵی 1973 دیاری کراوە وەک اساسێک بۆ تقدیری تعویض و زیادکرنی نسبەیەکی سەدی بۆ هەر ساڵێک کە(4%)ە.بۆنمونە ارضێکی زراعی استملاک ئەکرێ بۆ قیمەتەکەی ئەگەرێینەوە ساڵی 1973تا بزانین ئەوکات سعری چەند بووە لەگەڵ تا ئیستا 2016 هەر ساڵەو (4%) بۆ زیاد ئەکەین ئەمەش ئەبێتە سعری ئەو زەویە.

-بەلام بۆ عقاری سکنی و صناعی و تجاری کە تخصیص کراوە بۆ بینایات ئەوە لە بابەتی تعویضی نقدی ئەگەرێینەوە سەر سعری ئەوکاتەی کە کەشف کراوە ئەوە تقدیری نقدیە پیویست ناکات ئەو باباتەی سەرەوە بەکار بهینرێت.

*أطـــفاء (رەشکردنەوە).

دەسەلاتێکە لەدەست بلدیە بۆ زیاد کردنی سنوری خۆی کە اراضی ضراعی اطفاء ئەکات.

-أطفاء لەدەسەلاتی بەلەدیەیە بەلام استملاک لەدەسەلاتی هەموو داموو دەزگاکانە دەولەتە.

- تعویض بۆ مسائلی أطفاء بەم شیوەیە ⟵	1-اراضی زراعی ملک صرف	(20%)
.	2- اراضی زراعی مفوظە بالطابو	(12%)
.	3-لە مسائیکی تجاری	(3%)

*تحسن العقار

هەندێ جار عقارەکە بەهۆی استملاکەکەوە قیمەتەکەی زیاد ئەکات بۆنمونە ئەگەر عقارەکە 4000زەوی بێ ئەوە دەولەت پێویستی بە 2000 مەترە لێرەدا ئەو برەی ئەمێنێتەوە سەیر ئەکەین بەهۆی ئەو استملاکەوە ئەو پارچە زەویەی ماوە نرخەکەی زیاد ئەکات بۆنمونە نرخی هەموو زویەکە 12دەفتەر دۆلارە بەلام سەیر ئەکەین دوای استملاکەکە نرخی ئەو زەویەی ماوە 13دەفتەر دۆلار ئەکات واتە بەشێویەکی زۆر نرخی زەویەکە زیادی کرد ئەمەش ئەگەرێتەوە بۆ ئەو استملاکە کە کراوە نرخی زیادی کردووە بۆیە لێرەدا لە طعویضەکە لە 20% تعویضەکە نادات دەولەت لەبەر زیاد بوونی نرخەکەی بەلام گەر دوبارە استملاکی کردەوە ئەوە ناتوانێ ئەمجارە 20% طعویضەکە نەدات ئەمە تەنها بۆ یەک جارە،ئەوەی شایەنی باسیشە گەر هەموو زەویەکە استملاک کرا ئەوە ئەبێ هەموو تعویضەکە بدات.

2-استیلاء مؤقت:-

بەمانای دەست بەسەرگرتنی کاتی دێ جیاواز لە استملاکە، لێرەدا دەولەت هەڵئەستێ بە دەست بەسەر داگرتنی عقارێ بۆ ماوایەکی کاتی لەپێناو بەرژەوەندی گشتی کە ضروفێکی طاریئە هەیە یان باروو دۆخێکی لەناکاو وەک شەر و فیزان و بومەلەرزەو... کە پێویست ئەکات دەست بەسەر ئەوشوێنە دا بگرێ بۆ ماوەیەکی کاتی کە نابێ لە 2 ساڵ زیاتر بێ بەرامبەر بەو ماوەیەش ئەبێ تعویضێکیش بدات بەخاوەن عەقارەکە کە دەولەت لەرێی استملاکەوە تملکی ئەکات دوای ئەو دووسالە ئەبێ دەست هەڵگرێ لەم زەویەو بیداتەوە گەر دەستی هەڵنەگرت

ئەوە خاوەن عقار ئەتوانێ لەرێی محکەمەوە وەریگریتەوە، وە گەر پێویستی کرد بۆ ماوەیەکی زیاتر ئەم زەویە بەکار بهێنێ ئەوە ئەبێ استملاکی بکە بۆ هەمیشەی و لە استیلائی مؤقت دەریبهێنێ.

-ئەممش هەر قەیدێکی قانوونیە لەسەر عقارەکان.

3-التأميم:-

ئەمەش قیدێکی قانوونیە تایبەت بە بێگانە کە اجنەبین ولە عیراق نیشتە جێن بۆ ئەوەی مولکیەتیان لەولات کەم بێتەوە ئەم قیدە دانراوە، لەراستیدا اجرائاتێکە پەیوەندی بەکاروو باری سیادەوە هەیە کە مولکیەتی مشروعاتی خاص ئەگوازێتەوە بۆ مولکیەتی مشروعاتی عام بە شێوەیەکی جەبری بەرامبەر بە تعویضێکی عادل ئەمەش بۆ تحقیق بوونی مصلحەتی عامە وەک استملاک وایە کە هەردوکیان نزعی مولکیە ئەکەن لەخاوەنی بەجبری و بقابل بەتعویضێکی عادل،بەلام لەوە لە استملاک جیاوازە کە ئەمە بۆ عقارو منقولە بەلام استملاک تەنها تایبەتە بەعقارات وە تأمیم کارێکی سیادی وسیاسیە بەلام استملاک وانیە. نمون بۆ تأمیم وەک بەخۆمالی کردنی نەوت.

<u>ب- القيود القانونية الواردة لمصلحة الخاصة:-</u>

1-التزامات الجوار بصورة عامة:-

هەر وەک ئەوەی باسمان کرد مالک ئازادە لە مباشرەکردنی سلطەی بەسەر مولکەکەیەوە کە سودی لێوەرگرێ،بەلام نابێ کارێ بکات کە زیان بە دراوسێکانی بگەیەنێ کە زەرەرێکی فاحش لە جیرانەکان بدایت،ئەمە مانای ئەوەیە هەر زەرەرێک بە جیرانەکان بدات مالک توشی مسؤلیە ئەبێ،ئەو پێویستە ئەو زەرەرە فاحش بێ، مانای زەرەری فاحش واتە وا لەجیرانەکە بکات هیچ سودێک لە عقارەکەی نەبینێ یان ئەیبینێ بەلام سودەکەی کەم ئەکاتەوە وەکو دیوارێکی بەرز لێ ئەیات روناکی لەدراوسێکەی ئەگرێ.

*اساسەکانی مسؤلیەی مالک تکیفی یاسای بۆی بەم شێوە باسیان کردووە....
کە ئەڵێن ئەو مسؤلیەی لەسەر مالک دروست ئەبێ لەسەر اساسی (نظرية التعسف في إستعمال الحق)،ئەمەش لەبەر بەکارینانی زیادەڕۆی تیا ئەکات بۆیە توشی مسؤلیەی ئەکات.

**استعمالی حق بە تعسوف دا ئەنرێ لەم حالەتانەی خوارەوەدا...

<u>1-گەر مەبەستی لەبەکار هێنان تەنها ئەوە بێ زیانی پێ بگەیەنێ:-</u> لێرەدا نیەتی زەرەری هەیە کە مالک استعمالی حقەکەی ئەکات کە هیچ مصلحەتێکی تیا نیە بۆخۆی تەنها زیان گەیاندن نەبێ بە جیرانەکانی بۆنمونە کەسێک دیوارێکی بەرز لێ ئەدات بۆ ئەوەی ئەوەی روناکی لە جیرانەکەی بگرێ یاوەخود چالێک لەبەر دەم دەرگا هەلەکەنێ.

<u>2-ئەو مسلحەتەی بەدەستی ئەهێنێ لە استعمالی حقەکەیدا زۆر کەمترە لەو زەرەرەی ئەیدات لەجیرانەکەی:-</u> صاحب حق یاوەخود مالک استعمالی حقەکەی خۆی ئەکات بەلام ئەو بەرژەوەندیەی لەو حقە دەستی ئەکەوێ زۆر کەمتر لەو زەرەرەی لە جیرانەکانی ئەیاد ئەمەش ئەبێتە تعسوف لە استعمالی حق بۆنمونە کەسیک حقی ارتفاقی بەسەرتەوە هەیە وەک حقی مرور تۆ ئەرۆیت لەسەر رێگای ئەو ژورێک لێ ئەیەیت راستە مولکی خۆتە بەلام زەرەرەکە زیاترە یاوەخود پەنجەرەی لەروی مالی تۆ کردووەتەوە.

<u>3-ئەو مسلحەتەی هەولی بۆ ئەیات غیر مشروعە:-</u> ئەم جۆرە تعسوفە لایەنی معنوی ئەگرێتەوە چونکە کاتێک ئەڵێی خێر مشروع واتە پێچەوانەی نیزامی عام و ادابە بۆیە ئەم خاوەن حقە هەلەسێ خانوەکەی ئەکاتە شوێنی مشروب خواردنەوە یاوەخود ئەیکاتە شوێنی قومار ئەمەش تعسوف استعمالی حقە بەلام بەشێوەیەکی معنوی.

-لێرەوە بۆمان دەرکەوت هەرکات یەک لەم سێ حالەتە دەرکەوت ئەوە ئەچیتە ژێر حکمی (نظرية التعسف فی استعمال الحق).
ـئەوەی گرنگە لەم سێ حالەتەدا تقدیر بۆ محکمەیە کە خبیر ئەنێرێتە ئەو شوێنە بۆ تقدیر کردنی ئەو حالەتانەی باسمان کرد.

*ئەوەی شایەنی باسە لام سێ حالەتەی باسمان کرد گەر هەبن ئەوە ئەکەونە ژێر باری تعسف استعمالی حق بەلام هندێ حالات هەیە کە مسؤلیەی مالک ناهیلێ کەچی زیانیش ئەدات لە جیرانەکانی کە تفسیریش ناکری بەو حالەتانەی باسمان کرد و لە سێ حالەتەکە دەر ناکەوێ بۆنمونە مالک استعمالی حقەکەی ئەکات (1- بێ ئەوەی نیەتی زیان گەیاندن بە دراوسێکانی بێ، 2-مصلحتەکەشێ زۆر جدیە وەکو دانانی مولیدەیەکی کاهرەبا، 3- مصلحتەکەشی مشروعە)...... لێرەدا گەر بە نظریەیە استحمالی حق وەری بگرین ناچێتە ژێر باری ئەم نظریە و توشی مسؤلیە نابێ، وەکو کەسێک مولیدەیەک دا ئەنێ لە گەرەکێدکدا کە دەنگی زۆر بەرزە گەرەکەکە زۆر پێی بێزار ئەبن بەڵلام کە سەیر ئەکەیت ئەبینی خاوەن حق نیەتی زیان گەیاندن نیە و مصلحەتەکەشی جدیەو مشروعیشە بۆیە توشی مسؤلی نابێ، جا لێرەدا قانونی مدنی عیراقی بە (اسبقية تملک) وەری گرتووە کە ئەڵێ گەر هاتوو یەکەمجار کەسی زەرەر گەیەنەر لە شوێنەکە بوو دواتە خاوەن زەرەر

هاتە ئەم شوێنە ئەوا کەسی زەرەرگەیەنەر ئەتوانێ منعی مسؤلیە بکات کە ئەو پێشتر لێرە بووە بە اسبقیەی تملک، کە ئەمەش لەیەک حالەتدا ئەبێ کە مصلحتەکە مشروع بێ گەر نا هەر تعویض استعمالی حقە، بەلام گەر کەسێک لە مولکی خۆی مولیدەیەکی دانا دواتر کەسەکە هاتوو بۆ ئەو شوێنە ئەوە خاوەن مولیدە ئەتوانێ منعی مسؤلیە بکات بە پێی اسبقیەی تملک بەلام گەر هاتوو خاوەن مولیدە مولکی خۆی نەبوو ئەوە ناتوانێ منعی مسؤلیە بکات بە پێی اسبقیەی تملک.

- ئەوانەی باسمان کرد لە قانونی عراقی بوو، بەلام بە پێی قانونی مدنی مسری معیارێکی دانا بۆ ئەو حالەتانەی کە لەو سێ معیارەدا نین و ضرەری فاحش ئەدەن ئەویش بریتیە لە (مضار الجوار خاصة(غير مألوفة)) کە مبەستی زیانی جیرانی خاصە کە ئەمە هیچ کام لەو سێ معیارەت سەرەوە نیە بەلام خەلکیش ازعاج و بێزار ئەکات بۆیە پێویستە ئەم ضرەرە لابرێت کە ئەویش ئەو مالانەی کە زۆر نزیکن بێ بەرامبەر کارەبایان پێ ئەدات ، ئەمەش قیدێکی قانونیە چونکە ئەلێ ئەبێ ضرەر لابرێ هەر شتێ مصدەری ئەو زەرەرە بێ.

2-القيود ترجع الى حالات خاصة في الجوار:-
ئەم جۆرە قیدانە ئەگرێتەوە بۆ هەندێ حالەتت تایبەت لەنێوان جیرانەکاندا. کە ئەم قیدانە زیاتر پەیوەندیان بە اراضی زەاعیەوە هەیە ئەم قیودانە حقوقی ارتفاقن بەلام بە حوکمی قانون دروست بوونە، وەرای مامۆستای بابەت د. رێباز حویزی ئەلێ ئەمان قید نین بلکو حقوقی ارتفاقن چوبکە خصائصەکانی حقوقی ارتفاقیان لەسەر تطبیق ئەبێت، وەگەر بە دیوی خاوەن بەرژەوەندی لێکی بەیەنەوە ئەوە ئەمانە حقن حقی ارتفاق، بەلام گەر بەدیوی ئەوکەسەی حقەکە لەسەر زەویەکەی دروست ئەبێ لێکی بەینەوە ئەوە قیدن لەسەر ملکیەتی عقارەکەدا.

<u>1-حريم الأبار:-</u> حورمەت بیرەکان.

أ-حق التصرف:- لە ئەرزی زراعي کەسێک بیرێکی لێکدا.کەسێکی تر بۆی نییە لەنزیکی ئەو بیرێکی تر لێبدات بەڵام ئەگەر لەو زیاتر دوور بێت دەکرێت بیرەکە لێبدات لە 300م کەمتر بێت دەبێت ئەم بیرە پڕبکاتەوە چونکە قانون مساحەی بەحریم داناوە.

بەڵام کەدووریەکەی لەم زیاتربێت ڕێگەی دراوەو محاسەبە ناکرێت گەر بیرەکەی تر وشک بکات ئەو مسؤول نابێت.

ب-حريم الآبار في ملك صرف:-
بەڵام هەر کاتێک کەسێک لەمولکی صرفی خۆی بیرێک لێبدات ئازادە و هیچ قیدێکی لەسەر نییە،واتە(حریم)نییە.کەواتە حريم آبارلە حق تصرف واتە 300م قیدە بەڵام دوای 300م قید نییە وە لە مولکی صرفدا قید نییە.

<u>2-حق الشرب:-</u> مافی ئاو خواردنەوە.
مافی إنسانە بۆ ئەوەی کە خۆی و ئاژەڵ و دار و درەختەکەی ئاو بخۆنەوە. بەپێی قانوون (مدني العراقي) کەسێک ئاوی هێناوە بۆ ناو موڵکی خۆی یان بیری لێدا تەنها مافی بەکار هێنان بۆ خۆیەتی، خاوەن مولکەکانی دەورووبەر بۆیان نییە ئاوی ئەو بە کاربهێنن. کەواتە حق الشرب لەقانونی عیراقي قید نییە حقي إرتفاقیش نیە مادام تایبەت بێت بەخاوەنی و نەتوانی اجباري بکەی.بەڵام لە قانون مدني مصري دا ڕێگە دراوە بۆ خاوەن موڵکەکانی دەوروبەر کە ئاو ڕابکێشن و سوودی لێوەرگرن لە ئاوەکەی بەڵام دەبێت مشارەکەی بکەن لەمصاریف و نفقات و سیانەکردندا.

<u>3-حق المسيل:-</u> مافی ڕژانی ئاو.

مافی ڕژانی ئەو ئاوەیە کە لە پێویستی زیادە، کە قانون دوو حاڵەتی دیاری کردووە:-

أ/ڕژانی ئاوی سروشتی وەک ئاوی (باران- بەفر- کانیاو).
*1-*ئەمانە خۆیان ئەڕژن دەستی خاوەن موڵکی تیا نییە خاوەن موڵکی سەرەوە(مرتفعة)بۆی هەیە ئەم ئاوە بەکار بێنێت وسوودی لێ وەرگرێ وە لە سەر موڵکی خوارەوە (منخفضة)، بۆی هەیە ئەم ئاوە بەکار بهێنی سودی لێوەرگرێ وە لەسەر مالکی خوارەوە ئەبێ تحمولی رژانی ئەم ئاوە بکات کە یەتە ناو مولکەکەیەوە. وە هیچ مافیکی نیە داوای قەرەبوو بکات لە خاوەن زەوی سەرەوە، وەهەروەها بۆی نیە ڕێ لە ئەو ئاوانهبگرێ.
*2-*گەر خاوەن زەوی سەرەوە دەسکاری ئاوەکەی کرد و ڕێرەوی گۆری ئەوە لەئەنجامی ئەم ڕێرەو گۆرینە زیان بە زەوی خوارەوە گەیشت ئەوە خاوەن زەوی خوارەوە ئەتوانێ داوای تعویض بکات مقابل بەم زەرەرەی پێیگەیشتووە.

ب/ڕژانی ئاوی مستنبطة/ ئەو ئاوانەن کە سروشتی نیە.

*1-*بەلام گەر ماڵکی زەوی ئاوی دەرهێناوە بە فیعلی خۆی(المياة الستنبطة)کە ئاوی سروشتی نییە قانون ئەڵی مالکی(ارضی خوارەوە) منخفضة دەبێ تحمولي ڕژانی ئەو ئاوەش بکات بەناو ملکەکەی دا بەلام لە مقابلی ئەوەدا مافی ئەوە یاوەتە خاوەنی أرضي خوارەوە کاتی بەو هۆیەوە زیانی بەرکەوت بۆی هەیە داوای تعویض بکات لەخاوەن موڵکی(سەرەوە).

2-بەڵام ئەگەر کەسێک خانووی دروست کردووە ئاوی باران و بەفری ئەکەوێتەوە سەر خانووەکەی بۆی نییە ئاوەڕۆی سەربانەکەی بخاتە سەر خانوویەکی تر بەڵکو دەبێت وای دروست بکات یان بچێتە سەر ڕێگای عام یان بێتەوە ناو موڵکی خۆی. واتە خاوەن خانوو إستیفادة لەحقي مسيل ناكات تەنها خاوەن زەوی إستیفادەی لێ دەكات.م/1053ق م ع.

4-<u>حق مجري:-</u> مافی ڕاکێشانی ئاو.

مافێکە دراوەتە خاوەنی ئەو زەویانەی کە دوورن لەسەرچاوەی ئاو بۆیان هەیە ئاوی پێویست ڕاکێشن بۆ ئاودانی زەویەکانیان بەناوی زەوی تر کە موڵکی کەسانی ترن. ئەمەش مەررجێکە یان قیدێکە بۆ بەرژەوەندی خاوەن زەوی لەسەر چاوەی ئاوەوە بۆ ئەوەی بتوانێت لەسوود لەزەوی وەربگرێت واستغلالی بکات. بۆ بەکار هێنانی ئەم حەقە پێویستە ئەم مەرجانە بێتە دی تاوەکو حقی مجرا ببێتە حق ئەم مەرجانەش ئەمانەن :-

أ-ئەبێت أرضەکە دوور بێت لەسەرچاوەی ئاوەکەوە مەبەست لەم دووریە ئەوەیە کە بەهۆی أرضی ترەوە ئەم زەویە دابڕابێت لەمصدری ئاوەکە بۆیە هەرچەندە ئەگەر نزیکیش بێت لەمصدری ئاوەکەوە بەڵام لەبەر ئەوەی ڕێی لێ گیراوە هەر دوورە وە ئاوی بۆ نایەت.

ب-مشرع ئەڵێت نابێت لەناو ئەرزەکە ئاوی تری لێبێت ئەگەر ئاوی تری هەبێت هەر چەندە کەمیش بێت ئەو بۆی نیە خاوەنی زەوی ئاو را بکێشێت بەناو زەویەکانی تردا. بەلام گەر سەیری ئەم مادده بکەین ئەوە بەپێی ظاهریەی نصە بەلام بە پێی باطنیەی نص گەر ئاوەکە بەشی زەویەکەی نەکرد بۆ زراعەتەکە ئەوە ئەکرێ ئاو رابکێشێت چونکە مەبەست لەم راکێشانە ئەوەیە استغلالی زەویەکەی بکات وزیانی نەکاتن، ئەمەش بەپێی وتەکانی مامۆستای بابەت.

جـ-نابێت بەهۆی حەقی مجری زەرەر بگات بە ئەرزی خادم حەقی مجری کە بریار دراوە بۆ ئەوەیە کە خاوەن ئەرزی تر دوور لەسەرچاوەی ئاوەو توشی زیان نەبیت بتوانێت سوود لەزەویەکەی وەربگرێت إستیفلالی بکات لەبەر ئەوە نابێت ببێتە هۆی زیان گەیاندن بەخاوەن ئەرزی خادمیش کە بەناویدا ئاو ڕادە کێشیت.

د-مقابل حق مجرى/ ئەم کەسەی ئەم حەقەی دراوەتێ ئاو ڕاکێشێت بەناو ئەرزی کەسانی تر ئەوا پێویستە لەسەری لە مقابلی ئەو ساڵەنە کرێ بداتە ئەوان.

<u>5-حق المرور:-</u> مافی پێدا ڕۆیشتن.

مافی تێپەربوون ئەو مافەیە دراوەتە خاوەن ئەرزی (محبوسة)کە ڕێی نییە بگاتە سەر ڕیگای عام بۆی هەیە بەناو زەوی دەوروبەردا براوت بۆ ئەوەی بگاتە ڕیگای عام بەم مەرجانەی خوارەوە:-

أ-ئەبێت ئەرزەکەی ڕێگای نەبێت بۆ ئەوەی بگاتە ڕێگای عام لەهیچ لایەکەوە وەهەروەها هەر بە اغیاس حساب ئەکرێت.ئەگەر هاتوو ڕیگەی هەبوو بگات سەر ڕیگای عام بەڵام ڕێگای نا پێویست تەنها بە مشاة بەڵام بۆ سەیارەو ئامیرو تەراکتۆر نەبوو.

ب- کاتێک ئەم حەقە ئەدرێتە خاوەن ئەرزەکە ئەوا اغیاس دەستی خۆی نەبێت ئەگەر بەدەستی خۆی بوو ئەومافە نییە بەناو زەوی خەڵکی تردا بڕوات بۆ نمونە لایەکی زەویکەت فرۆشت کە لەوێوە ئەچووە سەر ڕیگای عام یان بینای لەو شوێنە دروست کردووە.

ج-مقابل المرور پێویستە لەسەر ئەو زەویانەی کە ڕێگایان نیە بۆ سەر ڕێگای عام مبابل مرور بەن بەو زەویانەی کە بەکاری ئەهێنی تا بگەنە سەر ڕێگای عام(أراضى محبوسة).

-بۆ حقی مرور ئێمە ئەڵێین هەم قیدەو هەم حقی ارتفاقە بەلام فقهاکان ئەڵێن تنها قیدێکی قانونین چونکە لە قیدەکانا باسکراون.

دووەم/القيود الارادية:-

دووەم جۆری قیدە لە (القيود التي ترد على حق الملكية ذاته) کە بە مانای(شرط المنع من التصرف)، هەروەک باسمان کرد صلطەکانی مالک بریتین لە (استغلال ، استعمال، تصرف)ە. بەلام هەروەکو باسمان کرد تصرف بەملک جائیزە بەلام استعنائە ئەخرێتەسەری کە نابیت مالک تصرف بە ملکەکەیەوە بکات،هەرچەندە ئەمە قیدە بەلام بەپێی قانون نیە بەلکو بە إرادەی ترفەکانە ئەم قیدە دا ئەنرێ و دەوری سەرەکی تیا ئەبینن، ئەبینین ئەم بابەتە بە حوکمی قواعیدی عامە معالجەی ئەکرێ چونکە قانون باسی ئەم شتەی نەکردووە تا رێ بدا بەم مسەلەیە،بۆیە قواعیدی عامەش ئەڵێت(كل شرط غير ممنوع بالقانون ولا مخالف للنظام العام و الأداب)شرط صحيح يجب إحترام، بەلام کە سەیر ئەکەین ئەمە ڕاست نیە چونکە اصل تصرف جائیزە کە منعیش ئەکرێ ئەمە قیدەی ئەخرێتە سەر استثنائە لەبەر ئەوە نابێ فروان بکرێ ئەو استثنائیە بەرێتەوە سەر ئەصل، بۆنمونە کەسێک زەویەکە ئەفرۆشێت بەکەسێک و مرج دائەنێ ئەڵێ بۆت نیە تا ماوەی 5 ساڵی تر بیفرۆشیەوە کە ئەمە قیدێکی إرادیە.

0-منعی تصروف ئەم دوو مەرجەی تیا بێ دروستە...
1-ئەبێ منع کردنەکە بۆ ماوەیەکی کاتی معقول بێ وەک تا ماوەی 10 سال بۆت نیە ئەم ئەم زەویە بفرۆشێ یاوەخود تا تۆ لەژیانا بی بالام نابێ بڵێ تا هەتا هتایی.
2-کاتێ ئەم منعکردنە دائەنرێ لەسەر تصرف ئەبێ مەبەستێکی مشروعی لەپشتەوە بێ نەوەک تەنها بۆ زیان گەیاندنی غیر بێ.
0-لەراستیدا زۆر لە فقهەکان باسی ئەم جۆرە قیدەیان کردووە کە هەندێکیان ئەڵێن تمیز کەم ئەکاتەوە بەلام لەرستیدا پەیوەندی بەتمیزەوە نیە، هەندێکی تر ئەڵێن التزامێکی سلبیە کەئەمەش رائی مامۆستای بابەتە،بەلام رای راجع ئەڵێن قیدە لەسەر تصرف.

وەرزی دووەم:-انواع الملکیة:-

توێژینەوەی یەکەم:-رونکردنەوەی ملکیە و تکیف و احکامی ملکیە شائعە و کۆتای پێهێنانی شیوع وبە قسمە.

لەم وەرزەدا باس لە جۆرەکانی مولکیە ئەکەین بەلام ئاشکرایە مولکیە دوو جۆری هەیە کە مولکیەی تام (ئەو مولکیەیە کەتیایدا یەک کەس مالکی ئەو شتەیە و تەنها خۆی بەتەنها هەموو سولطەیەکی بەسەریەوە هەیە و هەر خۆی سودی لێ ئەبینێ).وە جۆری دووەم بریتیە لە مولکیەی شائعە کە بەم شێوە و بەوردی باس لەم جۆرە ئەکەین....

یەکەم:-ملکیة شائعة.

بریتیە لەو مولکیەیە کە دوو کەس یان زیاتر خاوەنیەتی کە هەموویان شەریکن بەشێوەیەکی شیوع جا ئەو مالە منقول بێ یان عقار حصەکانیاشیان وەک یەک بێ یان جیاواز گەر پێچەوانەی دەلیلێک نەبێ، شیوع حالەتێکی یاسایە تەنها لەحقی مولکیە دا دروست نابێ بەلکو دروست ئەبێ لە حقوقە عینیەکانی تریشدا.

-دیاریکردنی حقوقی شرکاء لەمالێکی شائع بە حصەیە ئەم حصەیەش دابەش ئەبێ بەسەر محلی شیء.

دووەم:-مصادر الشیوع و اسباب نشوء الشیوع.

سەرچاوەکانی شیوع بریتین لەو سەرچاوانەی کە ئەبنە هۆی دروست بوونی شیوع کە ئەمانیش ئەمانەن...

1-عقد (بیع – هبة)/ دووکەس یان زیاتر شتێک ئەکرن یان هیبەیان بۆ ئەکرێ.
2-وصیة/ موصی وسیەت بۆ دوو کەس یان زیاتر ئەکات.
3-حیازە/ دووکەس یان زیاتر لەدوو کەس دەست بەسەر شتێکدا ئەگرن.
4-إستیلاء/ دوکەس یان زیاتر استیلائی مالێکی موباح ئەکەن.
5-میراث/ کەسێک ئەمرێ لەدوای دووکەس یان زیاتر میراتەکەی بۆ ئەمێنێتەوە بەشێوەی شیوع، ئەمە بڵاوترین جۆری شیوعە.

سێیەم:-تکیف حق الشریک في الشیوع.

چەند رەئیەک هەیە لەسەرتکیف کردنی شریک لە مالی شیوع دا بەلام رای راجع ئەلێ (حقی شریک لە شیوعدا جۆرێکە لەجۆرەکانی مولیکیە و مولکیەی شائعەی پێ ئەڵێن. بەلام رەئیەکانی تر ئەڵێن(مولکیەتێکی مشترکە، حقێکی شخصیە، یان ئەڵێن حقێکی عینیە بە شێوەی تایبەت).

0-جیاوازی ملکیەی شائعە و تام...

	حق الملکیة الشائعة	ملکیة تامة(مفرزە)
1-لە رووی مالکەوە :	خاوەنەکەی لەیەک کەس زیاترە.	خاوەنەکەی یەک کەسە.
2-لەرووی سلطة :	بەکارهێنانی وسود وەرگرتنی قیودی لەسەرە.	بەکارهێنانی وسود وەرگرتنی تایبەتە بە خاوەنەکەی.
3-لەرووی محلی حق :	محلی حق حصەیەکی رمزیە(معنویە).	مالێکی دیاریکراوی مادی ملموسە.

0-جیاوازی ملکیەی شائعەو ملکیەی مشترک...

	حق الملکیة الشائعة	الملکیة تامة المشترکة
1-لە رووی حصەوە :	حصەی دیارە.	دیار نیە.
2-لەرووی اعتبارەوە :	خزمایەتی و خێزانی دەوری نیە.	خزمایەتی وخێزانی دەوری هەیە.

3-لەرووی محلەوە : مشرک حصەی خۆی هەیە ئەتوانێ استعمال واستغلال و تصروفی پێوە بکات. مشریک حصەی دیاریکراو نیە مولکیەت بۆ هەموانە ناتوانی تصرفی پێوەکات جونکە حصەی دیاریکراو نیە.

ـ رووی لێک چونیان زیاتر لەیەک کەس مالکن.

چوارەم:-أحكام الملكية الشائعة.

مولکیەی شائعە أحکامی تایبەت بەخۆی هەیە لەرووی استعمال و استغلال و تصروفدا.

<u>یەکەم:-سلطة المالک المشتاع على حصته الشائعة:-</u>

هەروەک ئەزانین حقی شەریک لەشیوعدا حقی مولکیە وەک هەموو خاوەن حقێک بۆی هەیە کە هەموو جۆرە تصروفێکی پێوە بکات بەحصەکەی وەکو حقی استغلال و استعمال و تصروف.

***صلاحیەتی هەیە ئەم کارانەی پێبکات...

1-بیع (فرۆشتن):- لەم حالەتەدا ئەتوانێ بیفرۆشێ بێ ئەوەی پێویست بکات ئیزنی شریکەکانی تر وەرگرێت، بەلام گەر ئەو حصەیەی فرۆشت بە کەسێکی اجنەبی ئەوە شەریکەکانی تر ئەتوانن وەریگرنەوە لە رۆژی فرۆشتنەوەکە تاوەکو 6 مانگ کە ئەو حصەیە عقار بێت لەرێگەی حقی شفعەوە بەو مەرجەی ئەبێ نرخەکەی و مصاریفەکانی بدات، بەلام گەر حصەکە منقول بوو ئەوە شەریکەکان ناتوانن لێی وەرگرێتەوە چونکە قانونی مدنی رێگا نادات بە منقول.

2-هبەی پێوەبکات:- لەم حالەتەشدا ئەتوانێ هیبەی پێوەبکات بێ ئەوەی پێویست بکات ئیزنی شریکەکانی تر وەرگرێت، بەلام لێرەدا شەریک ناتوانێ لەرێی حقی شفعەوە وەریگرێتەوە چونکە هیبەیە هیبەش بێ مقابلە و دەبەصشرێت کە اعتباری شخصی دەوری تیا ئەبینێ جا عقار بێ یان منقول.

3-رەهن:- خاوەن حصە شائعەکە ئەتوانێ حصەکەی خۆی رەهن بکات جا هەر رەهنێک بێ، دوو جۆرە رەهنمان هەیە لێرەدە کە رەهنی حیازی و رهمی تأميني، لە رەهنی تأمینی کێسەمان نیە چونکە عقارەکە تسلیم ناکرێ بە دائینی مرتهن، بەڵام لە رەهنی حیازی کێشەمان هەیە چونکە مالەکە تسلیم ئەکرێ بە دائینی مرتهن کە عقارەکە بەشی شریکەکانی تریشی تێدایە ناکرێ هەمووی تسلیم بە دائینی مرتهن بکرێ بۆیە لێرەدا اتفاقی دەور ئەبینێ کە بەم سێ شێوەیە ئەتوانێ قبضی مرهون بکرێ.....

<u>ا-</u>ئەکرێ مالەکە لەژێر دەستی دائینی مرتهن بێ/ دائینی مرتهن اتفاق ئەکات لەگەل شەریکەکانی تر کە مالەکە لەژێر دەستی خۆیدابێ و بیخاتە ژێر حیازەی خۆیەوە وەک وەکیل بۆ ئیدارەدانی مالەکە بەمەش رەهنی حیازی هاتە کایەوە، لێرەدا ئیلاقەکە دروست ئەبێ بەنسبەت عیلاقەی رەهنەکە ئەوە دائینی مرتهن ئەبێتە (أصیل) وەبەنسبەت بە شریکەکانی تر ئەبێتە (وەکیل).
<u>ب-</u>ئەکرێ مالەکە لەژێر دەستی دائینی شەریکەکان بێ/ لێرەشدا بە اتفاقی دائینی مرتهن و شەریکەکان کە حصەیان هەیە لەناو مالەکە ئەوە رێک ئەکەون کە مالکە بکەوێتە ژێر حیازەی شەریکەکان و لەجیاتی دائینی مرتهن ئیدارەی مالەکە بدەن، لێرەدا ئەم ئیلاقەی دروست ئەبێت سەبارەب بەرەهنەکە ئەبنە(وکیل)چونکە ترەف نیەن لە عقدی رەهنەکە، وە بەنسبەت حصەی خۆیانیش ئەبنە(أصیل).
<u>ج-</u>ئەکرێ مالەکە بخەنە ژێر دەستی کسی سێیەم(یدعدل)/ دائینی مرتهن وشەریکەکان إتفاق ئەکەن مالەکە بدەن دەست کەسی سێیەم کە غیرە، ئەو غیرە بەنسبەت عیلاقەی نێوان دائینی مرتهن و راهن"عقدی رەهنەکە"ئەبێتە (یدی عدل)، وە بەنسبەت ئەو شەریکاتانەی کە ترف نین لە عقدەکە لێرەدا غیر ئەبێتە (وکیل).

4-حق الانتفاع:- ئەم حقە دراوە بە خاوەن حصەکە کە حصەکەی خۆی بداتە کەسێکی تر إنتفاعی پێوە بکات، لێرەدا خاوەن حقی إنتفاع ئەبێتە خاوەنی ئە حصەیەی کە حقی ئەوی لەسەرە لە ثمارەکەیدا.

-مصیری ئەو حقی منفعە و ئەو رەهنە کە ئەو شەریکە خستوویەتی یە سەر حصەکەی گەر هاتوو ماڵە شائعەکە بەشکرا پێش ئەوەی حقی منفعەکە تەواو بێ وپێش ئەوەی دائنی مرتهن حقی خۆی وەرگرێتەوە، بۆنمونە خانویەک کە هەمووی مولکی 3 کەسە لێردا یەک لە شەریکەکان حقی منفعە یان رەهنی لەسەر حصەی خۆی دا ئەنێ، وە مالەکە قسمە کرا، لێرەدا گەر دوای قسمە ئەو کەسەی کە رەهنەکەی لەسەر حصەکەی خۆی داناوە ئەوە هەمان حصەی بەرکەوت ئەوە حصەکەی نقل ئەبێ بۆ ئەو کەسەی کە رەهنەکە یان منفعەکەی بۆ کراوەو هیچ کێشەیەک نیە، بەلام گەر ئەو حصە بەر ئەو کەسە نەکەوت کە حصەکەی خۆی بە رەهن داوە یاوەخود حقی منفعەی لەسەر دروست کردووە کەوتە بەر یەکێک لە شەریکەکانی تر ئەوە حقی منفعەکە کۆتای پێدێت و دائینی مرتهن ئەبێتە دینێکی عادی لەسەر مالی مدین.

5-إيجار حصة الشائعة:-

مالكی حصەی شائعە بۆی هەیە مولکەکەی خۆی بەکرێ بدات گەر هاتوو هەموو شەریکەکان موافق بوون لەسەر ئەم بەکرێدانە هەرکەسەو بە کرێی خۆی بەر ئەکەوێ، یان ئەتوانێ حصەی خۆی بەجیا بەکرێ بدات ئەویش لەرێگای مهایئە...

* مهايأة رێگایەکە بۆ بەکرێ دانی مالی شائع(حصەی شائعة).

ئەو اتفاقیەیە کەلەنێوان شراکاتەکان ئەکرێ بۆدابەشکردنی منفعەی مالە شائعەکە لەنێوان خۆیاندا بۆماوەیەکی معین کە هەریەکەیان بەپێی حصەی خۆی نسبەیەکی بەرئەکەوێ.

*جۆرەکانی مهایئە....

1-مهايأة مكانية:-ئەم جۆرە مهائەیە کەتایبەتە بە عقارات لێرەدا شریکەکان اتفاق ئەکەن هەریەک لەوان حصەکەی خۆی بۆخۆی سودی لیوەرگرێ، بۆنمونە زەویەکی 200 دۆنم 5 کەسن دابەشی دەکەن هەریەکەیان 40 دۆنمی بەر ئەکەوێ ئەو کاتە ئەو 40 دۆنمە حصەی خۆیەتی و بەکرێی ئەدەن یان دوو شەریکن زەوی یەکیان هەیە هەریەکەی نیوەی زەویەکە استعال و استغلالی ئەکەن.

2-مهايأة زمانية:- ئەم مهایئەیە بۆ منقولات و عقاراتە کە لە حصەی شائعەدا بەبێ مهائەیە ناتوانی حصەکەت بەکرێی بدەی، بۆنمونە 3 شەریکن کەتەنها سەیارەیەکیان هەیە هەربیەکیان بەپێی حصەکەی خۆی مانگێک لەلایەن ئەبێ و سودی لێوەر ئەگرن.ئەوەی گرنگە هەرکەسێک بێئەوەی بگەرێتەوە سەر ئەوانی تر ئەم جۆرەیە بکات ئەبێتە فضولی.

*انتفاع احد الشركاء بالشيء الشائع دون إذن شركائه(استعمال و استغلال).

یەک لە شریکەکان ئەتوانێ استعمال و استغلالی هەموو مالە سائعەکات بە إذنی شەریکەکانی تر کە رێگای پێ ئەیەن، بەلام گەر هاتوو استغلالی کرد بێ إذنی شەریەکەکانی تر ئەوە لێرەدا ئەبێتە فضولی بە نسخەت حصەی ئەوان،لێرەیا قانونی مدنی عێراقی ئەلێ.........
هەموو شەریکێک لەشیوعدا بەنسبەت حصەی خۆی مالکیەتی تەواوی هەیە و بۆی هەیە سودی لێوەرگرێ بەهەموو شێوەیەک بەمەرجێ زەرەر لە شەریکاتەکان نەدا. بەلام هەریەک لەو شەریکانە بەنسبەت حصەی سەریکەکانی تر اجنەبیە کە بێ رەزامەنی ئەوان بۆیان نیە هیج تصروفێکی پێوە بکەن.

-گەر هاتوو ملکەکەی بەکرێ دا ئەبێ اجرەی مسمات بداتە شەریکەکانی تر فعلان بەچەندی بەکرێ داوە حصەی خۆی هەلەگرێ و باقی ئەداتە ئەوان، وەگەر بینیمان تعسوفی کردبوو لە بەکرێ دانەکە ئەوە شەریکاتەکانی تر حقی تکمیلەی أجرەیان هەیە واتە داوای أجرەی مثل بکەن لەو شریکە ئەمە ئەگەر هاتوو هەر لەسەرەتاوە تصرفەکەیان نقض نەکردبوو چونکە هەر لە بیلادەوە تصرفەکە موقوفە لەو شرکاء إجازەی شرکائەکانی تر.

<u>دووەم:-دەسەلاتەکانی هەموو شەریکەکان لەسەر شتە شائعەکە.</u>

ئەم سلطەیە دابەشی ئەکەین بەسەر ئەم دوو بەشەیە کە استعمال و استغلال وەهەروەها تصرف لە شتە سائعەکە......

<u>یەکەم/الانتفاع(استعمال و استغلال):-</u>

مافی استعمال و استغلال بۆ هەموو شەریکەکانە هەیەو ئەتوانن بە اتفاقی ریگای انتفاع دیاری بکەن لەو شتە شائعەی کە حەز ناکەن مالە شائعەکە بەش بکەن واتە قسمەی نیهائی بکەن بەلام لەگەل ئەوەشدا حەزەکەن استعمال و استغلالی پێوە بکەن ، وە بۆیان هەیە هەریەکە بەپێی حصەی خۆی انتفاعی لێوەرگرێ. جا هەیە مالە شائعەکە ئەکرێ بەش بکرێ کە اراضی زراعیە بەپێی دۆنم بەشی ئەکەن وە ئەتوانن هەموشی بدە بەیەکێک لە شەریکەکان یان جار هەیە ئەتوانن هەموویان بەکۆمەل اتفاق بکەن بەیەکەوە سودی لیوەرگرن وەک خانویەکی چوارقاتە هەر قاتەو بۆهەریەکیان.بەلام لەهەندی حالەتدا ئەبینین مالە شائعەکە مولکی موشتەرەک هەلْناگرێ وەک سەیارەیەکە کە لێرەدا قانوون رێگای یاوە قسمای مهایئە بکرێ واتە شەریکەکان اتفاق بکەن لەسەر ئەوەی استغلالی مالەکە بکەن واتە تنظیمی منافعەکە بکەن لەرێی مهایئە(مهایئە قسمەی منافعة لە نێوان شرکاء هەر شەریکەیەک بەقەد حصەی خۆی انتفاعی لێ ئەکات)..

کە ئەمەش دوو جۆرە

ا-مهايأة مكاني:- کە تایبەتە با عقارات

هەرکەسە بە گوێرەی حصەکەی خۆی نسبەیەکی ئەدرێتێ لەو مالە شائعة جا گەر زەویەک بێت ئەوە دوو کەسیش بن هەریەکە نیوەی ئەبات و ئەتوانن استعمال واستغلالی پێوە بکەن و ئەتوانن بەکرێشی بدەن، وە ئەوەی شایەنی باسە لەم جۆرە مهایئەدا قانون مدەیەکی بۆ

دیاری کردووە کە شەریکەکان ئەتوانن اتفاقی تیابکەن ئەویش 5 ساڵە نابێ لەو مودەیە زیاتر بێ، وە گەر هاتوو زیاتر بوو لە 5 ساڵەکە ئەوە باطل نابێت بەڵکو صحیحة لە حدودی 5 ساڵەکە وە تا ئەم 5 ساڵە هەموو مولزەمن پێوەی گەر لێشی بچنە دەرەوە ئەتوانن اتفاق نوێ بکەنەوە جا دوای 5 ساڵەکە بێ یان پێشتر لەسەری رێک بکەون .....

-هەنێ جار اتفاق ناکەن لەسەر مودەی مهایەکە واتە مودەیان دیاری نەکردووە ئەوە مودەکە یەک ساڵەو بە حوکمی قانون و ئوتوماتیکی نوێ ئەکرێتەوە بۆ ساڵێکی تر..، وەگەر هاتوو یەک لە شەریکەکان ئاگەداری ئەوانی تری نەکردەوە لەوەی کە حەز ناکات نوێ بکرێتەوە پێش سێ مانگ گەر ئەوەی ووت یەک ساڵەکە نوێ ناکرێتەوە، جا ئەمەش هەر ساڵێک مولزەمە بۆیان جا معارەزەش هەبێت.

ب- مهایأة زمانی:- ئەمە تایبەتە بە عقارات و منقولات

شریکەکان اتفاق ئەکەن کە بەنۆرە انتفاع لە شیئەکە وەر بگرن کە هەرکەسەو ماوەیەک لەگەڵ حصەکەی بگونجێت، بۆ نمونە سەیارەیەک هەر مانگێک لای یەکێکیان بێت یان خانوێکە سێ شەریکن بەنۆرە استعمال و استغلالی ئەکەن.بەلام ئەوەی شایەنی باسە کە لێرەدا قانون باسی مودەی نەکردوە بەلام ئێمە هەر ئەو مودەیەی باسمان کرد لە مهایئەی مکانی کە 5 ساڵەکەو یەک سالەکە ئەوە لێرە بۆ ئەمەش وا دا ئەنێین.

-مهایأ رضائیة او قضائیة.

ئەصل مهایأة رضائیة بە اتفاقی شرکاء دەبێت بەلام جار هەیە پێک نایەن لەنێوان خۆیان دا حەزیش ئەکەن پێکەوە بمێننەوە جا لێرەیا ئەچنە بەر دەم قضاء لەسەر داوای یەکێک لە شریکەکان یان هەمویان.

رونکردنەوە..

تقادم/ مهایئات بە تێپەربونی 15 ساڵ نابێتە قسمەی نیهائی چونکە قانونی مدنی عێراقی رێی بەمە نەداوە.
احکامی مهایأة/ لێرەدا احکامی إیجاری لەسەر تطبیق ئەبێت چونکە ئەو مودەیەی لەلای ئەبێت بەقەد حصەکەیەتی بۆنمونە لە مهایەکەدا من 3 مانگ لەلام ئەبێ من هیچ دفعی اجرە ناکەم چونکە بەدەر حصەکەی خۆم لەلامە وەک ئەوە وایە من قەرزاری ئەو نەبم.
رضائي / مکاني و هەم زمانیە.
قضائي /تایبەتە بە مهایەئەی زمانی تنها لە منقولیش، بەلام عقارات نا چونکە عقار سابتەو حلی ماڵێکی شائعی منقول ئاسانترە بۆ محکەمە وەک ئەوەی لە ماڵێکی عقاربێت چونکە مالە شائعەکە عقار بێت ئەوە محکەمە ئەبێتە بەشێک لە نزاع چونکە هەر چۆنێک حلی بکات بەشێک لە شەریکاتەکان هەر رازی نابن جا بۆ ئەوەی محکەمە نەبێتە بەێک لە نزاع گەر هاتوو مالە شائعەکە عقار بوو وە شریکاتەکان حەزیان لێنەبوو قسمەی نیهائی بکەن لە مالە شائعەکە وە رێکیش نەکەوتن بە اتفاقی جماعی بۆ إنتفاع پێکردنی مالە شائعەکە ئەوە قانون هاتووە ئەم کێشەی بە احکامی قانون معالجەی کردووە ئەویش ئەوەیەکە أغلەبیەی حصص ئەتوانن إستغلال و استعمالی مالەکە بکەن کە لە قانونی عیراقی بە اغلەبیەی معلق $\frac{3}{4}$ داناوە وە قانونی مصری بە 50+1داناوە، بۆیە لێرەدا باسی سلطەی اغلبیەی شریکات ئەکەین..

*سلطة اغلبیة الشرکاء:-

گرنگترین شێوەی تنظیمی إنتفاع بریتیە لە مهایئە کە انتفاعة بە مالی شائع لەنێوان شریکاتەکان ئەمەش بە اتفاقی هەموو شەریکاتەکان ئەبێت، گەر ئەم اتفاقە نەبێت ئەوە مهایئە دروست نابێت ئەوە ئەوکاتە ناتوانن بگەنە اتفاق لەنێوان خۆیاندا بۆ ئەوەی انتفاع لەو شتە وەربگرن، ئەمەش ئەبێتە هۆی ئەوەی کە نەتوانن ئەو ماڵە استغلالی بکەن و منازعات دروست ئەبێ لەنێوان شرکاء.

لێرەیا معالجەی ئەم حالەتە کە مشرع کردویەتی بە اغلەبیەی مطلقی مخولی کردووە کە مافی اعمالی ئیدارەیان هەبێت بەمانای اغلبیەی حصص، کە ئەو مافەیان هەیە کە ئیجرائی اعمالی إدارە بکەن...

اعمالی إدارەش دوو جۆرە...

1-اعمال إدارة معتادة:- لێرەدا اغلەبیەی مطلق لە حصص رەئیەکەیان نافذە بەسەر هەموو ئەوانی تر کە ئەتوانن ماڵەکە بەکرێ بدەن بەڵام بەنسبەت ایجارلە3 ساڵ نابێ زیاتر بەکرێی بدەن.لێرەدا ضرەر روو نادات بەلام گەر اغلبیە تعصوفی کرد لە إدارەکردنەکەیدا ئەوە اقلیة ئەتوانێ داوای تعویض بکات ، بۆنمونە اغلبیە مالەکەی بەکەم بە کرێ دا لێرەدا اقلیە ئەتوانێ داوای تکمیلەی ئەو قیمەتە بکات ئەویش بەتەواو کردنی قیمەتەکە بە اجری مثل.

2-اعمال إدارة غیر معتادة:- ئەمە وەک ئەوەی سەرەوە نیە تەنها اغلبیەی مطلقی لە حصصی بوێ بەڵکو پێویستە ازنی محکەمەش وەربگرن ئنجا ئەتوانن مالەکە گۆرانکاری بەسەردا بهێنن یاوەخود تعدیل کردنی غرضەکەی بۆ نمونە شوێنی سکنی ئەکەنە محلی تجری

وە بۆ محكمە هەیە كفالەیەک بە اغلبیەی حصصەكان دابنێ بۆ ئەوەی ئەگەر أقلیەی حصصەكان لە نتیجەی ئەم كارەیە ضرریان پێگەیشت وە اغلبیەی حصص تعویضی نەدا ئەوە ئەوە محكمە ئەتوانێ لە تئمیناتە بەقەدەر ضررەكەی تعویضی بداتەوە بە اقلیە حصصەكان.

*صیانة الشیء الشائع و نفقاته:-

شەریكەكان بەشدارن لە سود وەرگرتنی شتە شائعەكە بە پێی حصەی خۆیان كەواتە بەهەمان شێوەش بەشدارن و هاوبەشی ئەكەن لە مەصروفات و نفقاتی ئەو ملكە هەر كەس بە پێی حصەكەی خۆی. گەر هاتوو مالەكە پێویستی بە نوژەن كردنەوە(تعمیروترمیم)هەبوو ئەوا قانون ئەلێ خاوەنەكانیان ئەو كارە ئەكەن بە هاوبەشی هەركەسە بەپێی حصەكەی خۆی، یان یەكێک لەوان بە ئیزنی ئەوانی تر هەڵەسێ بەو كارە و چەندی تێچوو ئەوە لێیان وەر ئەگرێتەوە بەپێی حصەكانیان. وەئەگەر هەندێک لە شەریكاتەكان ویستیان ئەو كارەبكەن بەلام هەندێكیان لەوێ نەبوون و وكالەشیان جێنەهێشتبوو یان مانع بوون لەم كارە ئەوە ئەوانەی ئەیانەوێ ئەو كارە بكان هەڵەسن بەو كارە بە اذنی محكمەمە كە ئەم اذنە لە لەشوێنی ئەدانەیە كە مانعن. وە دواتر ئەگەرێنەوە سەر ئەوانی تر بە پێی حصەكانیان پارەكەیان لێوەرگرنەوە. وەگەر یەكێكیان هەڵسا بەو كارەو بەبێ اذنی محكمەو شەریكاتەكان ئەوە لێرەدا قانونی مدنی عیراقی باسی لێوە نەكردووە بەڵام مجلەی أحكامی عدلي ئەلێ ئەو شریكەی هەڵساوە بەو كارە ناتوانێ داوا لە شەریكاتەكانی تر بكات یان بگەرێتەوە سەریان چونكە بە تبروع بۆی حسب ئەكرێ. بەڵام بەپێی قواعیدی عامە گەر ئەو شەریكەی كە ترمیماتەكەی كردووە اغلبیەی حصصی هەبوو ئەوە تصروفاتەكەی ئەچێتە ناو اعمالی إدارەی معتادەوە.
بەڵام گەر حصصی زۆرینەی نەبوو ئەچێتە نیطاقی مصروفات كە ئەو سێ جۆرەیە...
1- مصروفات ضرورة:- ئەلێ ئەبێ شەریكەكان هاوكاری بكەن و ئەتوانێ بگەرێتەوە سەریان هەرچەندە إذنی ئەوانیشی وەرنەگرتوو چونكە ضرورەیە ئەگەر نا مالەكە هلاک ئەبوو.
2-مصروفات نافعة:- ئەوەیە كە بەهۆی ئەم كارەوە نرخی مالەكە زیادی كردووە جا لێرەیە نیەت دەور ئەبینێ گەر حسن نیة بێ ئەوە بە كاملی هەمووی وەر ئەگرێتەوە بەڵام گەر سیء نیة بێ ئەوە چەندی لە قیمەتی مالەكە زیاد كردووە ئەوە تەنها ئەوەندە وەرئەگرێتەوە.
3-مصروفات كمالیة:- ئەو مصروفاتەیە كە وەک جوانكاری بەكاری هێناوە ئەوەندە نیە كە قیمەتی مالەكەی پێ زیاد بكرێ وەک لە مصروفاتی نافعەدا هەیە جا لێرەیا دوو رێگا لەبەر دەمان دا هەیە بێ سەیر كردن بۆ نیەتی كەسەكە ئەویش یان ئەبێ لاییات گەر زیانی بە مالەكە نەگەیاند بەلابردنی یان ئەوەتا قیمەتەكەی ئەدەینەوە بە سیعری قلع واتە تەنها حقی موادەكە ئەدەین نەوەک حقی دەست و كرێكار.

دووەم/التصرف في الشيء الشائع:-
تصروف بە شتە شائعەكە بەم سێ شێوەیە باسی ئەكەین....

1-التصرف الصادر من احد الشركاء:-

یەک لە شەریكەكان ئەتوانێ تصرف بە مالە شائعەكە بكات جا مادی بێ یان قانوونی بە إذنی هەموو شەریكەكانی تر، بەڵام ناتوانێ هیچ جۆرە تصرفێک بكات بەبێ إذنی شەریكەكانی تر، وە گەر هاتوو بێ اذنی شەریكەكانی تر تصرفی بە مالەكە كرد وەک ئەوەی فرۆشتنی زیاد لە حصەی خۆی ئەوە تصرفەكەی موقوفە لەسەر إجازەی شەریكەكانی تر كە لە حصەكەی خۆی زیاترە وە گەر شەیكەكان إجازەیان دا ئەوە تصرفەكە صحیحة و نافذە بەڵام گەر إجازەی تصرفەكەیان نەیا ئەوە تصرفەكە باطلة چونكە لەو حالەتە بوەتە فضولی سەبارەت بە حصە زیادەكە لە حصەی خۆی كە بەشی ئەوانی ترە. وەگەر دوو شەریكیش بن ئەوە هەر بەهەمان شێوەیە بۆ نمونە دوو شەریكن لە مالێكی شائع كە پارچە زەویەكە كە یەک لە شەریكەكان پارچە زەویەكە ئەفرۆشێ كە تصرفەكەی موقوفة لەسەر إجازەی شەریكەكەی تر جا گەر هاتوو شەریكەكەی إجازەی یا ئەوە نافذە وەگەر إجازەی نەیا ئەوە باطلة. وەگەر هاتوو یەک لە شەریكەكان مالەكەی فرۆشت بێ إذنی ئەوانی تر بەڵام شەریكەكانی تر سكوتیان كرد وبێ دەنگ بوون لەم تصروفە ئەوە ئەوە لێرەدا دوای قسمە گەر هاتوو ئەو مالەی فرۆشتویەتی بەر خۆی كەوت ئەوە هیچ كێشەیەک نیە ومولكی خۆیەتی ئەوتصروفەی كە پێشتر كردوویەتی لە فرۆشتنەكە صحیصە بەڵام گەر بەر خۆی نەكەوت بەر یەكێک لە شەریكەكانی تر كەوت ئەوە تصرفەكە باطلة و اثەری نابێ چونكە تصرفی بە مولكی غیر كردووە.

2-التصرف الصادر من جميع الشركاء:-

شەریكەكان هەموویان پێكەوە دەسەلاتی تەواویان هەیە بە تصرف كردن بە مالەكە جا تصرفەكە مادی بێ یان قانوونی چونەكە هەموو شەریكەكان هەموو رازین بەو تصرفەی ئەیكەن جا بە هەموو یان لە بەشێكی دیاری كراو بێت یان لە حصەیەكی شائع بێت، كەواتە چەند ئەثەرێكیشی لێ ئەكەوێتەوە تصرفەكە ئەمەش ئەثەرەكانی...
1-گەر هاتوو تصرفەكە بیع بوو لە هەموو مالە شائعەكە/ئەوە كۆتای بە شیوع یەت لەنێوان شركاء.
2- گەر هاتوو تصرفەكە بیع بوو لە جزئێكی دیاری كراو/ئەوە ئەو بەشەدەرئەچیت لە نیطاقی شیوع ئەوەنی تر وەک خۆی ئەمێنێتەوە.
3- گەر هاتوو تصرفەكە بە حصەیەكی شائع بوو/ ئەوە مشتری ئەبێتە خاوەن بەشەكەو ئەبێتە شەریكی ئەوان بەقەد ئەو حصەی كریویەتی.

3-التصرف بموافقة أغلبية الشركاء:-

بەپێی قانوونی مدنی عێراقی اغلەبیەی شرکاء بریتیە لە $\frac{3}{4}$ کە هەر بەپێی هەمان قانون اغلبیە حقی إجرائي أعمالی إدارەیان هەیە واتە إجار ورهن بەڵام لەگەڵ ئەوەشدا ناتوانن تصرفی پیوە بکەن. قانوونی مصر بە 50+1 وەرگرتووە.

پێنجەم:-إنقضاء الشیوع بالقسمة:ـــ

کۆتای هێنانی شیوع بەدابەشکردن کە بریتیە لە کۆتایی هێنان بە حالەتی شیوع هەر شەریکێک بە بەشێکی دیاریکراوی لەو مالە ئەدرێتێ جا بەعینی بێ یان بە پارە بەقەد حصەشائعەکەی خۆی.

*هەموو شەریکێک مافی ئەوەی هەیە داوای قسمە بکات لەو مالە شائعەی هەیە، بەڵام لەگەڵ ئەوەش ئەبێت ئەم مەرجانە هەبێ...
1-مانعی مؤقت: 1-إتفاق نەبێ لەنێوانیاندا کە بۆ ماوەیەک نابێ قسمە بکرێ وەک هەموو شەرکاء اتفاقیان کردووە تا ماوەیەک نابی قسمە بکرێ کە بەپێی قانوون نابێ لە 5 ساڵ زیاتر بێ گەر زیاتر بوو ئەوە کەم ئەکرێتەوە بۆ 5ساڵەکە ئەوە قابیلی تمید کردنەوە نیە ئەمەش ئەبێتە رێگر لەقسمە.
2-وە جاری وا هەیە کە بەپێی قانوون رێ بەقسمە نادرێت تا ماوەیەک کە ئەو هۆکارە لاچوو ئینجا ئەتوانرێ قسمە بکرێ. وەکو منالێکی خوار 18ساڵی لەناو خانوەکەدایە تا نەگاتە سن رشد ئەوە ناتوانرێ قسمە بکرێ یان ژنی کەسە مردووەکە لەناو خانوەکە ئەژیت ئەمە رێگرە لە قسمە.
2-مانعی دائمی: هەنێ جار بەطبیعەتی شتەکە رێگرە لە قسمە ئەمەش وەک دیوارێکی هاوبەش هەیە لەنێوان دوو خانوودا بەتایبەتی لە شقەدا ئەمە رووئەدات یان سقفێکی هاوبەش لەدوو قات دا،ئەمانە ئەبنە رێگر لە قسمە.
-ئەگەر ئەمانە نەبن ئەوە هەریەک لە شەریکاء بۆیان هەیە داوای قسمە بکەن، جا قسمەکە رضائي بێ یان قضائي.

<u>یەکەم/أنواع القسمة:-</u>

قسمە دابەش ئەبێت بۆ(قسمەی رضائي) و(قسمەی قضائي).

قسمەی رضائی؛- ئەو قسمەیە کە إتفاقی هەموو شەریکەکانی تیایە کە کەسێکی محجوری تیا نیە یاوەخود تیایەتی بەڵام دائیرەی رعایەی قاصرین دێتە ناویەوەو لەگەڵ شەریکەکان تر قسمەی رضائي ئەکات.

قسمەی قضائی؛- ئەو قسمەیە کە إتفاقی نیە لەسەری لەنێوان شریکاتەکان وە کەسێکی محجوریان تیایە ئەچنە بەر دەم قضاء بۆ قسمەکە.

*قصمەی رضائي و قضائي ئەمەش دوو شێوەی هەیە....

ا-قسمەی عینی لە رضائي و قضائي/ ئەو قسمەیە گەر مالە شائعەکە توانای قسمەی هەبوو بەش بەش بکرێ ئەوە بەش بەش ئەکرێ لەنێوان شرکاتەکاندا.
ب-قسمەی تصفیە لە رضائي و قضائي/ ئەو قسمەیە گەر مالە شائعەکە توانای قسمەی نەبوو بەش بەش ناکرێ ئەوە لێرەدا ئەفرۆشرێ و پارەکەی بەش ئەکرێ بەسەر شەریکەکان.

وەهەروەها قسمەی عینی لە رضائي وقضائي دووشێوەی هەیە...
1-قسمەی جمع/ لەم قسمەیە دا ئەبێ چەند شتێکی شائع هەبێ لەنێوان شەریکاتەکاندا تاوەکو قسمە بکرێ بۆ نمونە 3 شەریکن لە سێ سەیارەدا بەشێوەی شیوع کە هەرسێ شەریکەکە حصەیان هەیە لەناو هەرسێ سەیارەکەدا بەلام لە قسمەی جمع هەر شەریکێک حصەکانی کۆ ئەکرێتەوە لە سێ سەیارەکەدا ئەخرێتە ناو یەک سەیارە.
2-قسمەی تفریق/ ئەمە وەک قسمەی جمع نیە چەند ماڵێک هەبن بەلکو یەک مال هەیە لە نێوان شەریکەکاندا بۆ نمونە خانویەک مولکی 2 شەریکە لێرەدا کە تفریقی ئەکەن بۆ دووبەش کەواتە ئەو حصەیەی ئەو دوو شەریکە لەیەک خانوو دابوو حصەکەیان گوازراوەتەوە هەریەکەیان بۆ نیو بەشی خانووەکە.
-بەلام ئەوەی گرنگە کە قسمەی تفریق ئەکرێ پێویست ئەکات لەو قسمەیەدا منفعەکەی لەدەست نەدات چونکە گەر منفعەکەی لەدەست دا ئەوە هیچ سودێکی نامێنێ و قسمەش تەنها زیانێک بووە بۆ ئەم مالە وا باش بوو هەر نەکرایە. وە ئەگەریش دوو پارچە زەویت هەبێت ئەوە لێرە ئەتوانی قسمەی جمع بکەی و ئەتوانیت قسمەی تفریقیش بکەی. ـــئەوەی گرنگە لێرەدا بیلێن لە قسمەی جمعی عینیدا گەر قضائي بوو ئەبێ ئەو مالانەی بەشێوەی شیوع هەمانن یەک جنس بن چونکە گەر جنسیان جیا بوو ئەوە قسمەی قضائي ناکرێ چونکە غبن لا دەدات و دادپەروەری ئەکەوێتە ژێر پرسیارەوە چونکە لەهەمان کاتیشدا ناتوانی تعن لە قسمەی قضائي بدرێت. بەڵام لە قسمەی جمعی عینی رضائي گەر مالەکە یەک جنس بن هەر ئەکرێ گەر جنسیانیش جیاواز بێت هەر

ئەكرێت، وە هەروەها ئەبێ مراعاتی یەكسانی حصەكان بكرێ لە قیمەتیان كاتێ قسمە دەكرێ لەنێوان شركاء.
-كەواتە لەمەوە دەرئەكەوێ كە لە قسمەی رضائي بەهەموو جۆرەكانیەوە هیچ قیدێكی لەسەر نیە بۆیە هەتاوەكوو گەر فواتیش لە منفعەكەی رووبدات كێشە نیە چونكە بە رەزامەندی هەموویان كراوە، بەلام تەنها یەك قیدی لەسەرە ئەویش گەر گریمان مالەكە عقار بوو ئەوە كە پێویستە تسجیل بكرێت بۆیە ناكرێ فواتی منفعە رووبدات.
-لە ئەسڵدا ئەبێ هەر شەریكە لەئەنجامی قسمە دا بەشی خۆی وەرگرێ بەتەواوی بەشێوەی عینی، بەلام گەر ئەوەی وەریگرت و كەمتر بوو لە حصەی خۆی ئەوە ئەبێت تعویض وەرگرێ بەقەد ئەو كەمیەی كە وەری نەگرتووە جا گەر پارەش بێ شتێكی ئاسایە.

*روونكردنەوە
-كە ئەڵێین ئەبێت تعویض بكرێتەوە بەقەدەر ئەو كەمیەی هەیەتی ئەوە لەچەند بارێكدا روونتر دەر ئەكەوێت.....
یەكەم بار: گەر دوو زەوی بن لە تەنیشت یەكەوە بۆ نموونە 600 متردوجا بوو لە روكنیش بوو كە بەش ئەكرێ لەنێوان دوو شەریكەكەدا ئەوە هەریەكەیان 300 مەتری بەر ئەكەوێت گەر حصەكەیان یەكسان بوو بەلام ئەو زەویەی ئەكەوێتە روكنەكەوە بەدڵنیایەوە ئەو زەویە نرخی زیاتر لەوەی تەنیشتی بۆیە پێویستە تعویضی بكاتەوە بەو نرخەی كە زیاترە جا بادانی كەمێك لە زەویەكە بۆی یاوخود بەپارە تعویضی بكاتەوە تاوەكو تعادل دروست بێت لەنێوان حصەكانیان.
-گەر خانویەكی دوو قات هەبێت بەهەمان شێوە لە حصەدا یەكسان بوون قاتی سەرەوە بۆ یەكێكیان و ئەویتریانیش بۆ ئەوەی تریان گەر لەرووی قیمەتەوە یەكسان نەبوون دوو قاتەكە كە بەدڵنیایەوە یەكسان نین ئەوە ئەبێت بەقەدەر ئەو كەمیەی تعویضی بدرێتێ.
-كە قسمە ئەكرێ و تعویص لە قسمەكە ئەكرێتەوە بۆ یەكسان بوون یاوخود تەواو بوونی حصەی شەریكەكە ئەوە كار بەو نرخە ئەكرێت لە كاتی قسمەكەدا وتە ئەو كاتە كە قسمە كرا نرخەكە چەند بوو ئەو نرخ دیاری ئەكرێ نەوەك كاتی دروست بوونی شیوع یان كاتی بەرزكردنەوەی دعوا.

*** چۆنیەتی بەشكردن (كيفية القسمة)

مەبەستمان لە قسمەی عینی لەمثلیاتدا كە بە فرزكردن و جیا كردنەوە ئەبێ بۆنمونە (گەنمە، جۆیە، شەكرە...) كە جیاكردنەوەكەش بە (كغم) و ژهەركەسەو بەشی خۆی وەر ئەگرێت، وە قسمەی عینی عقارات لەسەر بنەمائی بچوكترین حصە ئەكرێت واتە ئەو كەسەی كەمترین حصەی هەیە ئەبێ ئەو حصەیەی وەریگرتووە بتوانێ سودی لێوەرگرێت وەك چۆن پێش قسمە سودی لێوەرگرتووە بۆنمونە كەسێك لەكاتی قسمەكردندا 50م بەركەوتووە ئەوە نابێت چونكە سودی لێ وەرناگرێت ئەمە لە اضت عرضی سكنیە، وە قانوون معالجەی ئەمەی كردووە و لەم قسمەیەدا كە ناتوانرێت سودی لێوەرگیرێت ئەچێتە سەر قسمەی تصفیة و مالە ئەفرۆشرێت پارەكەی بەش ئەكرێت بە پێی حصەی خۆیان.
-لە اراضی سكنی نابێت كەمتر بێ لە 200م چونكە بەناو ناكرێ، وەهەروەها نابێ 25دۆنم كەمتر بێ لە اراضی زراعی بەلام دێمی ئەویش بەناو ناكرێ.
-لە قسمەی قضائی هاتا بكرێ خودی شتەكە قسمە ئەكرێ بەلام بەو مەرجەی سود بگەیەنێ كە قسمە كرا نەوەك سودی شتەكەی لەدەست بدات دوای قسمە ئەمە ناكرێ بەم قسمەیە قسمە بكرێ ناچارین برۆینە سەر قسمەی تصفیە ئەمەش قیدێكە لەسەر ئەم جۆرە قسمەیە.
وەك باسمان كرد لە قسمەی قضائیدا ئەبێ ئەو مالەی هەمانە یەك جنس بن گەر وا نەبێ ئەوە ئەبێ قسمەی تصفیەی بكەین نەوەك قضائي.

دووەم/أثار القسمة:-

شوێنەوارەكانی قسمەلەو كاتەی مالەكە بەش كرا ئەسەرەكەی ئەوەیە كە هەر شەریكێك بەشە مالێكی معینی دیاریكروی بەر ئەكەوێت بەقد ئەو حصەی هەیبوو لە مالە شائعەكەدا كە بە مولكی ئەو شەریكە دا ئەنرێ لەسەرەتای دروست بوونی قسمەوە چونكە عبیعەتی قسمە كاشفە وئەسەرێكی رجعی هەیە بۆ سەرەتای دروست بوونی شیوعەكە نەوەك لەرۆژی قسمەكەدا بەپێی م1075 ق م ع.

**زەمانەتی لێسەندنەوە(ضمان الاستحقاق):-

ئەو بنەما سەرەكیەی كە حوكمی قسمە ئەكات ئەوەیە یەكسانی بێتەدی لەنێوان ئەوانەی مالەكەیان بەش ئەكەن(متقاسمين)، بۆنمونە لە دوای قسمە لە مالە شائعەكدا شەریكێك سەیارەیەكی بەركەوت كە ئەم سەیارەیە مولكی كەسێكی تر بوو جا بەوەسیەت بووە یان بە هەرێگایەكی تر بۆیە لێرەدا كە ئەم سەیارە لەم شەریكە وەرگیرایەوە ئەوە تەنها ئەم شەریكە تەحەمولی ئەم زەرەرە ناكات بەلكو پێویستە شەریكەكانی تریش تحمولی زەرەرەكەبكەن و بەشدار بن، بۆیە ئەم شەریكە ئەگەرێتەوە سەر شەریكەكانی تر كە وا دا ئەنرێ ئەم مالە هەر بوونی نەبووە و ئەگەرێنەوە سەرەتای قسمەو ئەومالە دەرئەكرێ لە شیوع و ئەو زیانەش دابەش ئەكرێت بەسەر هەموو شەریكەكان هەر شەریكێك بەپێی حصەی خۆی تحمولی ئەو زیانە ئەكات وە ئەو شەریكەی كە مالەكەی لەدەست چووە ئەوە تەعویض ئەكرێتەوە بەعینی گەر بە عینی نەكرا ئەوە بە نقدی پارەكەی ئەدرێتێ گەر پارەشیان نەبوو ئەوقانون ئەڵێ حقی امتیازی هەیە لەوەرگرتنەوەی حقەكەی لەو

امو الانەی بەهۆی قسمەوە بەر شەریکاتەکانی تر کەوتووە.
–گەر هاتوو یەک لە شەریکەکان رەهنی مالێکی کردبوو بەلام کە قسمە کرا ئەو مالە بەر ئەو شەریکە نەکەوت ئەوە دائینی مرتهن ئەبێتە دینێکی عادی، بەلام گەر شریکەکانی تر اتفاقیان کردبوو کە ئەو مالە نەکەوێتە بەر ئەو شەریکەی کە رەهنەکەی لەسەر مالەکە کردووە ئەوە دائنی مرتهن ببێتە دینێکی حادی و زەرەربکات، یان ئەو مالە بیع کراوە ئەوە تصرفەکە باطل ئەبێ، جا گەر لەنێوان شریکاتەکان ئەو اتفاقیە هەبوو ئەوە دائین ئەتوانی دعوای عدم نفاذ تصرفات رفع بکات(دعوای پۆلیصیە) تصرفەکەیان هەلوەشێنێتەوە ک هەلوەشاندنەوەی قسمەیە، یان جاری واهەیە شەریکەکان اتفاق ئەکەن کە مالەکە گل بدەنەوە بۆیە هەلەسن بە فرۆشتنی واتە قسمەی تصفیە بکەن تا زیان بە دئینەکان بگەیەنێ بۆ ساردنەوەی مالە بۆیە لێرەدا دائنەکان حقی نقسی قسمەیان هەیە داوا بکەن.

**<u>کاریگەری غبنی فاحش لەسەر قسمە(أثار الغبن الفاحش على القسمة):-</u>

ئێمە مەبەستمان لە قسمە ئەوەیە کە ئەو مالە بەش ئەکرێ بە سەر شەریکەکاندا ئەوە هەریەک لە شەریکەکان ئەو بەشە وەرگرێ بە قەدەر حصەکەی واتە تعادل بێت لە بەحصەکەی، وەگەر ئەو شەریکەیە لە ئەنجامی قسمەدا توشی غبنی فاحش هات ئەوە ئەتوانێ داوای هەلوەشاندنەوەی قسمە بکات گەر اثپاتی کرد کە غبنی فاحش هەیە، بەلام گەر غبنی یسیر هەبوو ئەوە ناتوانێ داوای نقسی قسمە بکات کە کەچی ئەتوانێت بگەرێتەوە سەر شەریکەکان بە تعویض بۆ ئەوەی ئەو بەشەی وەریکرتووە تعادل بێت بە حصەکەی لە مالە شائعەکەدا، وەهەروەها ئەبێ جیاوازی بکەین لەنێوان قسمەی رضائی و قضائیدا کە لە قسمەی قضائیدا دعوای نقسی قسمە وەرناگیرێت چونکە هەر وەک لە پێشتر باسمان کرد لە قسمەی قضائی دا تعنی لێنادرێ چونکە لەقسمەی قضائی غبنی فاحش روونادات، بەلام لە قسمەکە رضائی بوو ئەوە ئەکرێ غبنی فاحش رووبدت و لەو رۆژەی قسمە ئەکرێ تا شەش مانگ ئەتوانێ دعوا بەرزکاتەوە تعنی لێبدات بەلام دوای ئەو ماوەیە ئەوە حقی بەرزکردنەوەی دعوای سقوط ئەکات. بەلام بۆیانیش هەیە بەپێی قانوون وسیلەیەکی تر بگرنە بەر کە ئەویش ئەوەیە ئەتونن صلح لەگەل ئەو شەریکە بکەن کە توشی غبنی فاحش هاتووە(غابن) کە شتێکی کەمی بەرکەوتووە بیدەنەوە و دعواکە راگرن قسمە دووبارە نەکەنەوە.

توێژینەوەی دووەم:-شێوەکانی ملکیەی شائعة-

شیوەکانی شیوع بریتین لە شیوعی اختیار و اجباری لێرەدا بە روونی باسیان ئەکەین.....

شیوع إختیاری:- ئەو شێوە شیوعەیە لەنێوان شەریکەکاندا هەیە بە شێوەیەکی شائع کە شەریکەکان ئەتوانن داوای قسمە بکەن هەر وەک هەموو ئەو شیوعانەی پێشتر باسمان کرد بریتی بوون لە شیوعی اختیاری...

شیوع الاجباری:- ئەو مولکیەیە بەشێوەی شیوع لە نێوان چەند کەسێکدایە بەلام بۆیان نیە داوای قسمە بکەن چونکە طبیعەتی ئەم مالە شائعە و ئەبێ بەردەوام بێ و بە شێوەی شیوع بمێنێتەوە. لێرەدا باسی شێوەکانی شیوعی اجباری ئەکەین کە ئەمانەن...

<u>1-الحائط الفاصل المشترک:-</u>

ا-الحائط الفاصل المشترک:- ئەو دیوارە مشترکەیە کە دوو عقار لێک جیا ئەکاتەوە مشترکە لەنێوان هەردوو لادا بەشێوەی شیوع بەو مەرجەی لەبەشی هەردوو بیناکە دا دروست کرابێ لەکاتی دروستکردنیان بەمەرجێ دەلێلێک نەبێ بە خیلافی ئەوەوە.

*ئەبێ ئەم دوو مەرجەی تیا بێ
1-پێویستە ئەو دیوارە لەنێوان دوو خانوودابێت، نابێ لە نیوان خانویەک و زەویەک یان بە پێچەوانەوە بێ.
2-پێویستە ئەو دیوارە لەنێوان دوو خانوودا بێت لەکاتی دروستکردنیاندا، بەلام مانای ئەوەش نیە کە هەردوو خانوەکە پێکەوە دروست کرابن ئەکرێ خانویەکی دروست کراوە دواتر خانوەکەی تر دروست کراوە کە ئەم دیوارە لەنێوانیاندا هەبووە لە مولکی هەردووکیان بە شێوەی مشتەرەک ئەوەی گرنگە ئەوەیە کە ئەم دیوارە هەر لەسەرەتاوە بۆ فاصل دروستکرابێ لەنێوان دوو بیناکە گەر وابی ئەوە بە حائیطێکی فاصلی مشترک دا ئەنرێ.
بەلام ئەم قرینەیە قابیلی اثپاتی عکسە بۆهەر یەک لەو دو شەریکەیە هەیە کە اثباتی عکسی ئەو قرینەیە بکات دەلیلێکی هەبێت یەکێک لە مالکەکان دەتونن اثپاتی بکات کە ئەو دیوارە بەتەنیا خۆی دروستی کردووە لەسەر ملکی خۆی نفقەی خۆی ئەو کاتە قرینەکە راست نیە مادام دەلیل هەیە،گەر اشتراک اثپات بوو لەو مولکیەتی ئەو دیوارەدا جا بە قرینەی قانونی بێت یان بەو دەلیلە بیت کە مدعی هەیبووە لەوکاتەوە شیوع لەو دیوارەدا جبری نیە واتە بۆ هیچ لەو دوو مالکە نیە داوای قسمە بکات یان تصرف لەبەشی خۆی بکات بەجیا لە خانوەکە چونکە ئەو دیوارە لەخانوەکە جیا نابێتەوە ئەو خرضەی ئەو دیوارەی بۆ دروست کراوە پێویست دەکات کە ئەو دیوارە بە شیوع بمێنێتەوە بەبەردەوامی بۆیە بۆ هیچیان نیە داوای قسمە بکات یان بەشی خۆی بە جیا بفرۆشێ لەخانوەکەی، گەر پێویستی بە صیانەو ترمیم هەبوویان نوێ کردنەوە ئەوە نفقاتی لەسەر هەردوو لایە بەیەکسانی.
بەرزکردنەوەی ئەو دیوارە مشترەکە(تعلیة الحائط المشترک)// یەکێک لە شەریکەکان دەیەوێ ئەو دیوارە بەرزبکاتەوە و خانوی لەسەر

دروست بکات کە قانون لە حالەتێکدا ڕێگای داوە کە ئەو کەسەی ئەو کارە ئەکات مسلحەتێکی جدی هەبێت لەو بەرزکردنەوەیەدا بە مەرجێکیش زیانێکی زۆر گەورە لە شەریکەکەی تری نەدا، بۆیە لێرەدا مشرع جیاوازی ئەکات لەنێوان ئەم دو حالەتەدا......

حالەتی یەکەم: ئەو دیوارە بەهێزەوە ئەتوانرێت لەسەری دیواری تر بکرێت بەبێ ئەوەی تێک بدرێت و تحەمولی هەر بەرزکردنەوەیەک ئەگەێ جا لێرەدا پێویست ناکات دیوارەکە بروخێنێ چونکە تحمول ئەکات و بەهێزە بۆیە ئەوشەریکەی ئەیەوێ بەرزی بکاتەوە ئەوە تەنها لەسەر ئەو دیورە دیوارێکی بەرزتر لێ ئەدات و خۆی تحمولی نفەقاتەکەی ئەکات.

حالەتی دووەم: گەر ئەم دیوارە مشترکە بەکەلکی ئەوە نەهات تحمولی ئەوی نەکرد خانوی تری لەسەر بکرێ و بەرزبکرێتەوە ئەوە ئەو دیوارە تێک ئەدرێتەوە لەنوێ دیوارەکە دروست ئەکرێتەوە لەسەر نفەقاتی خۆی وە گەر ئەم دیوارە واپێویستی کرد پان بکرت ئەوە لە اصلدا ئەبێ لە زەوی خۆی بۆی زید بکرێ گەر لە زەوی خۆی مجالی ئەوەی نەبوو ئەوە ئەتوانێ لەسەر زەوی جیرانەکەی زیاد بکرێت مقابل بە تعویض.

–گەر دیوارەکە بەرز کرایەوە ئەوە ئەو بەشەی پێشتر تێیدا مشتەرەک بوو ئەوە هەر وەک خۆی ئەمێنێتەوە بەلام ئەو بەشەی کەوا بەرز کراوەتەوە ئەبێتە مولکی ئەو کەسەی بەرزی کردوەتەوە. لێرەدا قانون ڕێگای یاوە بە جیرانەکەی کە لەو دیوارەی بەرز کراوەتەوە ببێتە شەریک ئەویش بەو مەرجەی کە ئەبێ نیوەی ئەو حقە بداتەوە شەریکەکە کە دیوارەکەی بەرز کردوەتەوە لەسەر حسابی خۆی.

–ئەم حقەی باسمان کرد بە تقادوم سقوط ناکات.

ب-الحائط الفاصل غیر مشترک:- ئەو دیوارەیە کە حائتی مشترک نیە بەلکو تەنها هی یەک لە جیرانەکانە بە تەواوی،ئەمەش لەبەر ئەوەی لە زەوی خۆی بە نەفقاتی خۆی ئەم دیوارەی دروست کردووە بۆیە ئەتوانێ هەموو جۆرە تصروفێکی تیا بکات چونکە مولکی خۆیەتی بەتەواوی تەنها یەک قیودی لەسەرە ئەویش استثنائە کە (گەر دیوارەکە مالی جیرانەکەی پێوە نوسابوو نابێ بە بێ عوزرێکی بەهێزو مشروع ئەم دیوارە بروخێنێ چونکە ئەم دیوارە جیرانەکەی "ستر" کردووە و دایدەپۆشێ،ئەمەش لە ئەسلدا لەسەر بنەمای تعصوف فی استعمال حقە دانراوە چونکە گەر بیروخینی ئەوە ضرر لە جیرانەکەت ئەدەی، جا لێرەدا گەر عضرێکی بهە هێزت نەبێ ئەوە ناتونی هدمی بکەیت م1092ف2.

<u>2-الطریق الخاص المشترک:-</u>

ئەم شێوە شێوەیەکە لە شێوەکانی اجباری ونابێتە ملک، کە ئەم شێووەش بریتیە لە کۆلانێکی تەسک کە مولکی خاوەنەکانیەتی کە تخصیص کراوە بۆ ئەو عقارانەی ئەکەونە سەری ،وە ئەتوانن نەیلن کەسی تر سودی لێوەربگرێت جگە لەخۆیان لە کاتە ئاسایەکاندا بەلام گەر لە حالەتی إزدحام و ناسروشتی دا ئەوە خەلک ئەتوانن پیایدا تێپەرن و بەکاری بهێنن. ئەم حقە کە مولکی ئەو عقارانەیە کە ئەکەونە سەری بەشێوەی إجباری کە ئەم حقە سقوط ناکات بە تێپەربوونی کات گەر بەکاری نەهێنا زیاتر لە 15 سالیش چونکە ئەمە وا ئەخوازێ هەر بەردەوام بەشێوەی شیوع بمێنێتەوە بۆیە هیچ کامیان ناتوانن بیفرۆشن بەجیا لەعقارەکەی یان قسمەی بکات.

*نفقاتی ئەم شێوەیە.....

نفقاتی نوێکردنەوەو چاککردنەوەی ئەو ڕێگایە بەمەرجێک مدخلی هەبێت و مخرجی نەبێ(سەرێکی کۆلانەکە داخراوە)،کە ترمیمی لەسر هەموویانە بەم شێوەیە...

مالی5 بەشداری ئەکات لەگەڵ4ئەمیش لەگەڵ3 ئەویش لەگەڵ1 بەلام هیچیان یارمەتی مالی5نادەن چونکە پێویستیان بەوەوە نیە وەک ئەمە



بەلام گەر مخرجی هەبێ ئەوا ئەو معیارەی دانراوە گەر جێبەجێی بکەین ئەوە ناعدالەتی روو ئەدات چونکە لەوانەیە مالی 5 بە تنیشت مالی 1 دا بروات کەچی بەژداریش ناکات لە ترمیمکردنی...

<u>3-ملکیة العلو والسفل:-</u>

ئەم جۆرە مولکیەتە ئەم شێوەیەیە هەیە...

*دووقاتێک هەیە هەرقاتەی بەشێوەی مولکیەتی مفرزو تام یەکیانە...

**ئەکرێ لەهەندێکی دا شیوع هەبێ واتە هەندیکی تایبەتە بە استعمالی مشترک وەک دەرگاو قادرمەو مصعد..لێرەدا بێجگە لەو شتە مشترکانە ئەوەی تر هەرکەو مالکی مولکی خۆیەتی و چۆنی بوێ ئاوا تصرفی پێوە ئەکات جابە استعمال یان استغلال بێ، بەلام لەگەل ئەوەش ئەم حقە ممطلق نیە بۆ هیچ لایەکیان بەهۆی ئەو وەزعەوە کە تایبەتیەی کە ربط کراوە لەنێوانیاندا کە کە هەریەکیان کار لەوەی تریان بکات هەر بۆیە واپێویستە دەکات کە قیود و التزاماتی فەرض بکرێ لەسەر ملکیەتی صاحب العلو وە صاحب السفل بۆ

بەرژەوەندی ئەو وە ئەم التزاماتانەش لەوەوە دەکەونەوە کە علو حقی قراری بەردەوامی هەیە لەسەر سفل واتە بونی علو بەندە بە بونی سفل بۆیە نابی صاحب سفل هیچ تصرفێک بکات کە ضرر بە علو بگەیەنێ.

ا-التزاماتی صاحب السفل:-

خاوەنی خوارەوە(صاحب سفل) سێ التزاماتی لەسەر شانە بەرامبەر بە خاوەن سەرەوە(صاحب العلو)...

1-القیام بالاعمل ولاترمیمات الازمة لمنع سقوط العلو/ دەبێ خاوەنی سفل بەترمیماتی پێویست هەلسێ بۆ ئەوەی سەرەوە سقوط نەکات وەک سیانەکردنی پایەکان وسقف و ترمیمات کردنیان ئەمە خاوەنی سفل پابەندە بە کردنیان چونکە تایبەتە بە خوارەوە، گەر صاحب سفل نەیکرد ئەوە ئەبێتە هۆی تهدید بۆ سەلامەتی علو بۆیە صاحب علو بۆی هەیە خۆی ئەم ترمیماتانە بکات بە إذنی صاحب سفل یاوەخود بە إذنی محکەمە لەسەر نفقەی صاحب السفل ئەو کارە بکاتو بگەرێتەوە سەری. وەهەروەها صاحب علو ئەتوانێ بێ إذنی محکمە هەلسێ بەو کارە بەلام لەو حالەتەدا ناتوانێ بگەرێتەوە سەری تەنها بە کەمترین قیمەتی بیناکە نەبێ لەکاتی ترمیم یان کاتی رجوع کامەیان کەمتر بوو ئەبێ ئەمەیان وەربگرین چونکە بێ إذنی محکەمەو صاحب سفل کردویەتی. بۆ نمونە صاحب سفل پێش ترمیم بە 80هەزار دۆلار دەیکات دوای ترمیم نرخەکەی گەیشتە 85هەزار دۆلار لێرەدا بەهۆی سیانەکەوە 5هەزار دۆلار قیمەتەکەی زیادی کردووە ، وەکاتێ صاحب علو ئەگەرێتەوە سەر صاحب سفل گریمان بیناکە 90هەزار دۆلار ئەکات لێرەدا لەگەل ئەو نرخەی بیناکە ئەیکرد پێش ترمیم ئەبینین 10هەزر دۆلار زیادی کردووە جا لێرەدا کەمترین قیمەت(اقل قیمە) لەکاتی ترمیمی بیناکە کاتی رجوع کامەیان کەمتر بوو ئەوەی ئەدەینەوە لێرەدا لەکاتی ترمیم 5هەزار دۆلار زیادی کردووە لەکاتی رجوع 10هەزار دۆلار زیادی کردووە کە ئەبینین اقل 5هەزار دۆلار بۆ ئەوە ئەدەینەوە. ئەوەی شایەنی باسە کە ئەبینین مشرع زۆر دەقیق نەبووە لەم بابەتە کە لەم بابەتە هەنێ جار لەوانەیە کسب دون سبب روو بدات هەر وەک نمونەکەی سەرەوە بەلام لەوانەیە صاحب علو بەفعلی 3هەزار دۆلاری صرف کردبێ بەڵام اقل قیمە بکاتە 4هەزار دۆلار لێرەدا کسب روو ئەدات چونکە لێرەشاد ئەبێ هەر 4هەزار دۆلارەکە بدەینەوە.

وەصاحب العلو بۆ ئەوەی مصروفاتەکانی وەرگرێتەو ئەوە مافی ئەوەی هەیە کە بە إذنی محکمە خوارەوە بەکرێ ئەدات یان خۆی بچێتە ناوی بۆ دەست کەوتنی مافەکەی.

2-اعادة بناء السفل إذا إنهدم / یەکێکی تر لەو إلتزاماتانەی لەسەر صاحب السفل ئەوەیە گەر خوارەوە رووخا ئەبێ دروستی بکاتەوە لە اسلدا کەس إجبار ناکرێ لەسەر دروستکردنەوەی مولکەکەی کە روخاوە، بەلام لەبەر ئەوەی کەلێرەدا صاحب السفل حقی صاحب العلو لەسەرە دەبێ خوارەوە دروست بکاتەوە چونکە بۆ ئەوەی سەرەوەش دوای ئەوە هی خۆی دروست بکاتەوە بۆیە مشرع اجباری سفل ئەکات بەدروست کردنەوەی.لێرەدا مشرع جیاوازی کردووە لەنێوان روخانی سفل بۆ نمونە گەر بە فعلی صاحب سفل بێ ئەوە خۆی چاکی ئەکاتەوە گەر بە فعلی صاحب علو بێ ئەبێ خۆی چاکی کاتەوە یان بە فعلی غیر بی ئەوە لێرەدا غیر ضامنە بۆ دروستکردنەوەی یان گەر بە قوەی قارهرة بێ هەرکەسەو هی خۆی دروست ئەکاتەوە ئەبینین لێرشدا صاحب سفل ملزمە بە دروستکردنەوەی.

*مصاریفی هدم...

– ئەبێ صاحب السف بنای خۆی دروست بکاتەوە گەر امتناعی کرد لە دروستکردنەوەی ئەوە صاحب العلو بۆی هەیە بە إذنی صاحب السف یان إذنی محکمة دروستی بکاتەو دوای بگەرێتەوە سەر خاوەن سفل بۆ ئەوەی کە سەرفی کردوە وەریگرێتەوە.

- گەر صاحب علو دروستی کردەوە بێ إذن لە حالەتەی بێ إذن کردی تەنها بۆی هەیە بگەرێتەوە سەر صاحب السفل بە کەمترین نرخی بیناکە کاتی دروست کردنەوەی یان کاتی رجوع واتە اقل قیمەتەش لەنێوان قیمەتی بیناکە لەکاتی نشۆکردن و قیمەتی بیناکە لەکاتی گەرانەوە کامەیان کەمتر بوو ئەوەی دەدەینەوە هەروەک نمونەکەی پێشوتر بەلام لیرەدا تۆزێک ئاسانترە بۆ نمونە لەکاتی بیناکردنی ئەو سلفەدا لەکاتی نشۆکردنی بە 90هەزار دۆلار دەکات لەکاتی گەرانەوەی صاحبب علو بەلام صاحب سفل بیناکەی بە 120هەزار دۆلار دەکات لێرەدا اقل 90هەزار دۆلارە کە بۆ ئەو دەدەینەوە ، لێرەشدا لەوانەیە کسب دون سبب روو بدات لێرەشدا وە لەوەی پێشوتریش گەر صاحب علو بێ إذنی صاحب سفل یان محکمە کردی گەر هاتوو دوای تەرمیم یان دوای دروسکردنەوەی بیناکە بەهۆی بازار قیمەتەکەی بیناکە دابەزی وەک نمونەی پێشوترکە ترمیم 90هەزار دۆلار بوو بەلام کە ترمیم کرا قیمەتەکی بەهۆی بازارەوە بووە 75هەزار دۆلار لێرەدا صاحب علو مافەکای خۆی هەر وەرئەگرێتەوە بەهەمان معادلەی پێشوتر..

ئەوەی پێشەوە لە حالەتێکدا بوو ئەگەر بەتەواوی رووخا بەلام گەر قاتی خوارەوە مەبەستمان سفل مەترسی روخانی لێئەکرا بەلام نەروخاوەو لێرەدا ئەگەرێینەوە التزاماتی یەکەم کە دەبێ صاحب سفل ترمیماتی ضرورە بکات لەم حالەتەدا صاحب علو بۆی یە داوای ئەوە بکات کە صاحب سفل بیروخێنێ و إعادەی کاتەوە بە دعوای ئەوەی کە سفل احتمالی روخانی هەیە . بەلام بۆی هەیە لەم حالەتەدا داوا لە سلطەی إدارەی شارەکە بکات وەک شارەوانی کە ئەوان بریار بدەن بە رووخان و دروستکردنەوەی.

3-الایحدث صاحب السفل في سفله ما یضربالعلو/ التزاماتی کۆتای صاحب سفل ئەوەیە کە بۆی نیە کارێک لەخوارەوە بکات کە زیان لە ئەوەی سەرەوە بدات.

ب-التزاماتی صاحب العلو:-

ئەویش ئەوەیە کە بینایەکەی خۆی بەرز نەکاتەوە یان بینای تری لەسەر نەکاتەوە ئەگەر زیانی بۆ خوارەوە هەبوو هەرچەندە علو حقی قراری هەیە لەسەر سفل بەلام علو بۆی نیە بێ إذنی صاحب سفل ئەوکارە بکات گەر زیانی بە خوارەوە دەگەیاند . بەلام ئەو زیادکردنەی زیانی بەخوارەوە نەدەگەیان لەم حالەتەدا بۆی هەیە بینای تر دروست بکات بێ إذنی صاحب سفل. لە علو سفلدا زەویەکە هی سفلە بەلام کاتی تصرف پێوە ئەکرێ وەک فرۆشتن سفل ئەیفرۆشێ نەوەک زەویەکی مستقل چونکە ئەگەر وەک عقارێک ارضێکی مستقل بفرۆشت ئەوکاتە وەکو ئەوە وایە کە علوش بیفرۆشێ بۆ نمونە سفل تصرفی پێوە ئەکات و ئەیفرۆشێ.

4-ملکیة التوابق والشفق:-

ئەمە وەکو علو سفل نیە ئەمە پێچەوانەی ئەوە بەتەواوی چونکە لەمەدا هەموو شتەکان شیوعە تەنها هەنێ شت نەبێ وەک دیواری ناو ژورەکان بەلام لە علو سفل شیوع تەنها لە هەنێ شت هەبوو.
ئەبینین شقە چەند قاتێکە زەویکە بەشێوەی شیوع هی هەمویانە وە دیوارەکانی دەرەوە هەر قاتێک هەقی قراقی هەیە بەسەر قاتەکەی خوارەوەی خۆی، لە طبیعەتی شوقە ئاوایە کە حدیقە و قادرمە ومسعد وئەمانە هەمووی بەشێوەی شیوعن کە شێوعێکی اجباریە چونکە نیطاقێک نیە لێکیان جیا بکاتەوە، بەلام لە هەندێ شوێن ملکیەتی مفرز و تام هەیە وەک دیوارەکانی ناو ژورەکان وە هەمو ئەو شتانەی لە ناو ژوورەکاندا هەیە. بۆیە ئەبینین مصاریفی بەشە مشترەکان لەسەر هەمویانە بۆیە هیچ یەکێکیان ناتوانێ بەشداری نەکا بڵێ من وازی لێ ئەهینم بۆیە ئەوە نابێ تەنها بەوە ئەتوانێ خۆی رزگار بکات لە التزامە کە ئەو بەشە بەتەواوی بفرۆشێ لەگەل بەشە مشترەکەکەی بەیەکجای.

*چۆن إدارەی بەشە مشترەکەکان ئەکرێ....

ئەتوانن نیضامێکی ئاوا دابنێن بۆ ضمانەتی بەشەمشترەکەکە کە بتوانن انتفاعی لێوە وەرگرن ئەویش هەموو اتفاق بکەن جمعیەک دروست بکەن بە پێی قانوون لەنێوان خۆیاندا بۆ ئیدارەدانی ئەو بەشە کە ئەمەش اجباری نیەو کارێکی جوازیە.

وەرزی سێیەم:-اسباب کسب الملکیة:-

مەبەستمان لەو هۆکارانەیە کە شەخسێک ئەکەنە خاوەن مولک کە ئەمانەن...

1-لاستیلاء 2-الاتصاق 3-الشفعة 4-الحیازة .

یەکەم:-الاستیلاء:-

هۆکارێکە لە هۆکارەکانی بەدەست هێنانی خاوەنداری بە نیەتی تملوک لە شتێک کە منقولە و موباحە وخاوەنی نیە جا لەسەرەتاوە خاوەنی نەبووە یان ئەوەتا خاوەنی هەبوو بەلام وازی لێهێناوە.

*کسبی مولکیە بەاستیلاء ئەم سێ مەرجەی پێویستە..

<u>1-</u>بەدەست هێنانی شتەکە(الأحراز)/ بەمانای بەدەست هێنانی شتەکەیە جا ئەم شتە ئەتوانرێت بەم شێوەیە بەدەست بهێنرێ

ا-بە فعلی شتەکە بخەیتە ژێر دەستی خۆت وەک گرتنی بالندەیەکی کێوی ئەمەش پێی ئەلێن(إحرازی حقیقی او فعلی).
ب-لێرەدا لە جیاتی خۆت وەسیلەیەک دا ئەنێی بۆ خستنە ژێر دەست جا ئەو وسیلەیە شتێک بێ وەک تۆرێک کە دای ئەنێی بۆ گرتنی ماسی یان ئەو وسیلەیە شتێک نە بەلکو مرۆڤە وەک داوا لە کەسێک ئەکەیت کە کۆترێکی کیویت بۆ بگرێت ئەمەش پێی ئەلێن(إحرازی حکمي).

<u>2-</u>شتە بەدەست هینانەکە ئەبێ منقول بێ(ان یکون الشیء منقولا مباحا)/ پێویست ئەکات ئەو شتەی بەدەستی ئەهێنی ئەبێ منقل بێ واتە پیویستە شتەکە جولاو بێ نابێ عقار بێ چونکە عقار خاونی هەیە جا خاونەکەی تاکە یان گەر تاک خاوەنی نەبێ ئەوە دەولەت ئەبێتە خاوەنی بە پێی قانون بۆیە نابێ شتەکە عقار بێ، وەهەروەها نابێ ئم شتەی بەدستی ئەهێنی منقولێکی موباح نەبێ ئەبێ ئەم منقولە موباح بێ واتە کەس خاوەنی نەبێ وەک ڕووەک، حیوانی وشکانی و ئاوی، ئاگر شێر، ڕیوی... کە ئەمانە کەس خاوەنیان نیە، بەلام گەر شتەکە اشیای سناعی بوو ئەوە موباح نیە چونکە ئەمانە خاوەنیان هەر هەیە وازی لینەهێناوە بەلکو لێی ون بوو یان موبایل، پارە، زێر و زیو کە ئەیان دۆزیەوە ئەوا ئەمانە خاوەنیان هەیە بۆیە ئەمانەش نابنە محلی استیلاء چونکە موباح نین و خاوەنیان هەیە بەهیچ جۆرێک توقع ناکرێ ئەمانە فرێ بدرێن.

<u>3-</u>مەبەستی بەدەست هێنانەکە خاوانداریتی بێ(ان یکون الاحراز یقصد التملک)/ ئەو دوو مەرجەی سەرەوە بەتەنها کافی نیە بۆ بەدەست هێنانی شتێک چونکە هەرچەندە ئەو شتەی بەدەستت هێناوە بە احراز لەوانیە بۆ تملوکت نەبێ وەک گرتنی ماسیەکو دواتر فرێدانی یان با شتەکە منقول بێ و موباح بێ گەر نیەتی تملوکت نەبێ ئەوە ناتوانی ببیە خاوەنی بۆیە مەرجی سێیەم تاکید ئەکاتەوە لە نیاتی تملوک بۆیە

پێویستە ئەو شتە منقولە موباحەی بەدەستت هێناوە ئەبێ نیەتی تملوکی تیا بێ گەر ئەم سێ مەرجەی تیا بێ ئەوە ئەبێتە خاوەنی جا پێویست بەوە ناکات ئەو حیازە استمراری هەبێ بۆ ماوەیەکی معین، بەلام منالْ و شێت ناتوانن لە رێی استیلاء شت بەدەست بهێنن چونکە نیەتی تملوکیان نیە جگە لەمە باسی ئەمانەش ئەکەین کە ناتوانی ببیە خاوەنی تا بەهەنی مرجی تایبەت بەخۆیان نەبێ وەکو...

ا-الکنز:- بریتیە لە زیرو زیو و خشلەوات کە لەناو زەویدا هەیە و دەفن کراوە جا بە فعلی خاوەنەکەی بێ یان بە هۆی رووداوێکی سروشتیەوە بێ، جا گەر هاتوو کەسێک دۆزیەوە گەر کەس نەبێ اسپاتی بکا هی ئەوە ئەوە خاوەن عقارکە ئەو کنزەی تیایە ئەبێتە خاوەنی بەلام ئەبێ ئەم سێ مەرجەی تیا بێ....

1-دەبێ منقول بێ.

2-دەبێ شاراوە بێ جا لەناو زەوی بێ یان لە سەقفی خانوو شاردرابێتەوەیان بەهەر رێگایەک دفن کرابێ و شاردرابێتەوە.

3-کەس خاوەنی نەبێ.

–گەر کرێچی یان کەسێک زەویەکی بە إیجار استغلال ئەکات لەناو ئەو زەویە یان خانووە هەنی زێر ئەدۆزێتەوە کە دەفن کراوە ئەوە گەرکەسێک اسپاتی بکات ئەوە ئەبێتە هی ئەو بەلام گەر کەس نەیتوانی اسپاتی بکات ئەوە ئەبێتە مولکی خاوەن عقارەکە.

–گەر مالێک وقف کرابوو جا وقفەکە صحیح بوو ئەوە گەر لەناو ئەو مالە وقف کراوە کنزێک دۆزرایەوە ئەوە ئەبێتە مولی ئەو کەسەی کەمالەکەی بۆ وقف کراوە، بەلام گەر وقفەکە صحیح نەبوو ئەوە ئەبێتە مولکی ئەو کەسەی کە اسپاتی ئەکات هی ئەوە بەلام گەر کەس اسپاتی نەکرد ئەوە ئەبێتە مولکی خاوەن عقارەکە.

ب-الاثار القدیمة:- ئاثارە قەدیمەکان یان عقارن یان منقول جا گەر عقار بێ ئەوە نابێ چونکە یەکێک لە مەرجەکانی استیلاء ئەبێ منقول بێ وەهەروەها گەر منقولیش بێ ئەوە هەر ناکرێ کەس تصرفی پێوە بکات یان استغلالی بکات چونکە ثروەیەکی وطنی و أموالی عامی دەولەتە.

ج-الصید:- مەبەستمان لە راوکردنە ئەم جۆرە حیواناتانە ئەگرێتەوە کە بری وبحری و جویە کە منقولەو موباحیشە. وەئەتوانرێت ئەم حیواناتانە بکرێنە محلی استیلاء بەلام بە پێی ئەم مەرجانەی خوارەوە...

1-ئەبێ مالی نەبی کێوی بێ.

2-توانای راکردن و هەلهاتنی هەبێ(کەواتە هێلکە و بێچو نابێتە محلی استیلاء) .

3-نابێ ممنوع بێ بەحوکمی قانون.

دووەم:-الاتصاق:- پێوە لکان..

ئەمەش یەکێکی ترە لە اسبابی کسب مولکیە کە واقیعەیەکی مادیە کە دوو شت تێکەل ئەبن یان بەیەکەوە ئەنوسێن جا ئەم دوو شتەیە یان عقارە یان منقولە بێ ئەوەی رەزامەندی لایەنەکانی لەسەر بێ لەسەر ئەو پێکەوە لکاندنە.

یەکەم/ مەرجەکانی التصاق:-

بۆ ئەوەی تصاق بێتە دی ئەوە پێویستە ئەم مەرجانە بێتە دی..

1-ئەبێ دوو شتی مادی جیاواز بن جا عقار و منقول یان منقول و عقار کە نرخی یەکێکیان لەوەی تریان زیاتر بێ.

2-ئەم یەکگرتنە بەشێوەیەکی ئاوا بێ کە لێک جیا نەبنەوە بەبێ تلف بوون و رەزامەندی لایەنەکانی لەسەر نەبێ.

3-ئەم دوو شتەیە هی یەک مالک نەبێ، چونکە لە تصاق پێویستە مالکیان جیا بێ.

4-ئەم پێکەوە لکانە ببێتە هۆی پێدانی نرخێکی زیاتر لە مالەکە، نابێ نرخی کەم بکات یان تلف بێ وەکو تێکەل کردنی گازو بەنزین کە هیچ قیمەتێکی نامێنێ و تلف ئەبێ.

–مەبەستمان لە پێکەوە لکانەکە کە هی یەک مالک نەبێ بۆ ئەوەیە کە لەکاتی تێکەل بوونەکە اتفاق نەبێ لەنێوان مالکەکان بۆ نمونە... کەسێک خانوو ئەکات لەسەر مولکی خۆی بە موادی خۆی ئەوە تصاق نیە چونکە مولکی خۆیەتی و هی یەک مالکە، یان کەسێک اتفاق ئەکات لەگەل کەسێکی تر کە موادی بۆ بهێنێ و خانوی بۆ دروست بکات بەپێی اتفاقەکە ئەمە تصاق نیە کە ئەم موادەی بەدەست هێناوە بەلکو ئەمەی بەدەستی هێناوە بەپێی عقدی مقاولة بەدەستی هێناوە نەوەک تصاق.

*تکیف الاتصاق...

فقهاکانی قانون رایان جیایە لەم بابەتە هەندێکیان ئەلێن سبب نیە بۆ کسبی مولکیە بەلام رای راجع ئەوەیە کە التصاق سببە بۆ کسبی مولکیە وە گواستنەوەی مولکیەتی شتێکە لە کەسێکەوە بۆ کەسێکی تر چونکە ئەو شتەی پێوەی لکاوە مولکی خۆی نە بووە هی کەسێکی تر، وە ئەو شتە ئەبێتە عناسری جوهەری بۆی.

دووەم/ جۆرەکانی التصاق:-

لێرەدا باس لە انواعەکانی تصاق ئەکەین کە بەچەند جۆرێک ئەم شێوانە باس ئەکەین..

یەکەم/التصاق بالعقار بفعل الطبیعیة(الاتصاق التبیعی).....

ئەمە پێکەوە لکانی منقولە بە عقارەوە بەهۆی سروشتەوە روو ئەدات ئەمەش بریتیە لەمانەی خوارەوە

1-طمی نهر:- مەبەستمان قوڕو لیتەی روبارە

گەر روبارێک لەگەڵ خۆی لیتەو قوڕی هێنایە سەر زویەک کە تەبەقەیەک لەسەر ئەم زەویە دروست ئەکات کاتێک کە رووبارەکە ئاوەکەی کەم ئەکات ئەم قوڕو لیتەیەی هەر لەسەری ئەمێنێ و بەجێی ئەهێڵێ جا گەر ئاوا بێ ئەم قوڕو لیتەیە ئەبێتە بەشێک لە زەویە کە خاوەنەکەی هەمان خاوەنی زەویەکە ئەبێت یان بە مانایەکی تری لە رێی تصاقەوە ئەم قوڕو لیتەیە کسب ئەکات ئەمەش التصاقە بەشێوەی طبیعی چونکە لە نیطاقی مولکی خۆی دایە.
وەگەر هاتوو ئەم قوڕو لیتەیە زەویەکی تازەی دروست کرد کە پێشتر نەبوو ئەوە ئەبێتە مولکی دەولەت، وەهەروەها گەر هاتوو بەر ئەرزی کەسانی ترەوە نوسا ئەوا نابێتە مولکی ئەوان بەلام حقی ئەوەیان هەیە بیکەنە مولکی خۆیان بە قیمەتی مثل(ببدل المثل)چونکە ئەمە تصاقەو ئەو زەویەی دروست بووە فاسلی نیە لەنێوانیاندا.
بەلام گەر ئەو زەویەی تازە دروست بووە کە پێشتر نەبوو فاسل هەبوو لەنێوانیان وەک رێگایەکی گشتی لە نێوانیان دا هەبووئەوە خاوەن زەویەکان ئەم حقویان نیە بیکەنە مولکی خۆیان.وەگەر ئەم زەویە تازەیەی دوای فێزانەکە دروست ئەبێ کاتێک هەموو رووبارەکە کرایەوە بەفولی ئاو نەیگرت چونکە گەر ئاو بیگرێ ئەوە ئەبێتە دومینی عام دەولەت ناتوانێ تصروفی پێوە بکات وەک لە بابەتی سەرەتای ئەم کتێبە باسمان لە دومینی عام کرد وە فردیش ناتوانێ تصروفی پێوە بکات چونکە ئەم زەویە هەر بە بەشێک لە مجرای ئەم روبارە دا ئەنرێ

2-الارض التی تنکشف عنها المیاه:-

بریتیە لەو زەویانەی کەوا لەئاوی دەریا ودەریاچەکان بەجێی ئەهێلن کە سەرەتا ئەمانە دومینی عام بوون بەلام بە دوای وشک بونیان کە ئەم دەریاو دەریاچانە بەجێیان هێشتووە ئەبنە دومینی خاص کە ئەبنە مولکی دەولەت و ئەتوانێ تصروفی پێوەبکات کە ئەمەش ئەبێتە مافێک بۆ زەویەکانی دەورو بەر کە تملیکی بکەن بە بەدلی مثل.

3-حوض النهر:-

فعلێکی طبیعیة لە گۆرینی مجرا کە رووبارەکە مجرای ئەگۆرێ و مجرایەکی نوێ دروست ئەکات مجرا نوێکە ئەبێتە مجرای هەمیشەی وئەوەی کۆنەکە دڵنیای ئەدا کەناگرێتەوەو وشک ئەبێ جا بە گۆرینی ئەم مجرایە لە مجرایە کۆنەکەوە بۆ مەجرا تازەکە ئەوە ئەو زەویانەی لە مجرا نوێکە دا ئەپۆشێ ئەبێتە دۆمینی عام و ئەوەی لە مجرا کۆنەکە جێی هێشتووە ئەبێتە دومینی خاص و دەولەت ئەتوانێ تصروفی پێوە بکات کە افضلیەت بۆ ئەو زەویانەیە کە فاسلیان نیە لە مجرا کۆنە وشک بووەکە بەلام گەر فاسلیان هەبوو ئەوە ئەو مافەیان نیە داوای بکەن، وە فرۆشتنی ئەو زەویەی لە مجراکۆنەکە هەیە بە بدلی مثل و نرخەکەی ئەدرێت بەو خاوەن مولکانەی کەوا زاویەکەیان بوەتە مجرا تازەکەو رووبارەکە دای پۆشیوە ئەمەش وەک قەرەبویەکە بۆیان، ئەوەی شایەنی باسە ئەم گۆرینی مجرایە(حوض نهر) ئەبێ بە فعلی طبیعی بێ یان حوکمەت ئەم کارە بکات چونکە گەر شخصی اعتیادی بیکات ئەبێتە (إتلاف الاموال).
وەئەگەر هەر ئاوەکە نەما واتە رووبارەک وشکی کرد ئەوە چەقی رووبارەکە دیاری ئەکرێت و هەر کەسەو بە پێی سنوری خۆی ئەتوانێ بیباد بە تصاق بە بدلی مثل.
بەلام جاری واش هەیە کە روبارەکە هەنێ زەوی دائەپۆشێ و دوواتر بەجێی ئەهێلێ واتە لە وەرزێک دای ئەپۆشێ و دواتر جێی ئەهێلێ ئەمە نابێتە دۆمینی عام هەر وەک خۆی ئەمێنێتەوە.

دووەم/الاتصاق بالعقار بفعل الانسان

ئەمە پێکەوە لکانە بەهۆی سروشتەوە روو نادات بەلکو بە فعلی إنسانە کە بریتیە لەمانەی خوارەوە..

<u>1-المنشاة أو الغراس التي يقيميها صاحب الارض بمواد مملوكة لغيره:-</u>

ئەو منشأت و دارو درەختانەیە کە خاوەن ئەرض دروستی ئەکات لەسەر زەوی خۆی بەڵام بە موادی غیر، واتە زەویەکە هی خۆیەتی بەڵام موادەکان هی کەسێکی ترە، جا لێرەشدا دوو حوکمی هەیە کە ئەمانەن...
ا-خاوەن مواد بۆی هەیە داوای موادەکانی بکاتەوە گەرهاتوو ئەم لێکردنەوەیە زیانی جسیمی لە صاحب زەویەکە نە ئەندا، کە ئەم

لێکردنەوەیەش کەسەر نفقەی خاوەن زەویەکەیە جا خاوەن زەوی حسن النیە بێ یان سیء النیە بێ، وە ئەتوانێ داوای تعویض بکات بەهۆی ئەو جاندنەوە کە مستعمل بووە تازەو زەرەری پێگەیشتووە.
ب-بەلام گەر ئەم لێکردنەوەیەی موادەکە زەرەری جسیمی لە خاوەن زەوی دا ئەوا خاوەن زەوی ئەبێ ئەو موادانە بکاتە هی خۆی بە التصاق بەڵام پێویستە قیمەتی موادەکە بداتەوە لەگەڵ تعویض بۆ خاوەن موادەکە، کە ئەمەش سەرەتا چەند پێی ئەکرێ ئەبێ لێیکاتەوە بەڵام کە صرری جسیمی لەخاوەن زەویەکەدا ناچارە بە تصاق بیکاتە هی خۆی.

2-المنشاة أو الغراس التي يقيميها صاحب المواد في أرض غيره:-

لێرەدا خاوەن مواد منشاة دروست ئەکات لەسەر زەوی کەسێکی تر کە موادەکە هی خۆیەتی، بۆیە پێویستە جیاوازی نێوان دوو حالەت بکەین بۆ حوکمەکەی بەم شێوەیە....
ا-گەر خاوەن مواد (سـیء النیـــە)بوو ئەوە دوو حوکمی هەیە...
1-خاوەن زەوی بۆی هەیە پێی هەلگرێتەوە بەو مەرجەی ئەو قلعە ضرری نەبوو بۆ زەویەکە.
2-گەر ئەم قلعە زەرەری هەبوو بۆ زەویەکە ئەوا خاوەن زەوی ئەبێ ئەو منشأتانە بیکاتە هی خۆی بە (قیمەتی مسحق القلع) واتە تەنها قیمەتی مواد ئەدات قیمەتی تێچوی دروستکردنەکەی نادات.
ب-گەر خاوەن مواد (حسـن النیـــە) بوو ئەمەش دوو سێ حالەتی هەیە...
ا-گەر قیمەتی منشأتەکە زیاتر بوو لە قیمەتی ئەرزەکە ئەوەی دروستی کردووە(باني) زەویەکە هەلدەگرێتەوە بە قیمەتی (بثمن مثللها)
ب-گەر قیمەتی منشأتەکە کەمتر بوو لە زەویەکە ئەوا خاوەن زەویەکە کە حسن النیەیە ئەو بیناو غراسە هەلگرێتەوە بە قیمەتی(قائما`).
ج-گەر قیمەتی منشأتەکە یەکسان بوو بە قیمەتی زەویەکە ئەوا إختیار ئەدرێتە خاوەن زەویەکە یان زەویەکە ئەداتە خاوەن منشأتەکە یان منشأتەکە وەرئەگرێتەوە جالێرەدا یان زەویەکە ئەیفرۆشێ بە قیماتی مثلها یان منشأتەکە ئەکرێ بە قیمەتی قائما ئەوە إختیاری خۆیەتی.

3-المنشاة أو الغراس التي يقيميها شخصي على أرض غيره بمواد مملوكة لغيره:-

ئەم جارە مواد و زەویەکە هی خۆی نیە، وەکو موادی کەسێکی تری هێناوە لەسەر زەوی کەسێکی تر دروستی کردووە جا پێویستە باسی سێ پەیوەندی بکەین بەم شێوەیە....
ا-علاقة بين صاحب الارض و الباني:- پێویستە باسی حسن النیە و سیء النیەی بانی بکەین کە ئەو بینایەی دروست کردووە..
1-گەر بانی حسن النیە بێ// سەیری قیمەتەکانیان ئەکەین هەر کامیان قیمەتەکەی زیاتر بوو ئەوە خاوەنی ئەوەو ئەوی تر تملیک دەکات گەر یەکسان بوون ئەوە إختیار بۆ خاوەن زەویەکەیە.
2-گەر بانی سیء النیە بێ // خاوەن زەوی بۆی هەیە پێی لابەرێ لەسەر نەفەقەی بانی گەر لێکردنەوەکە زیانی نەبوو بۆ زەویەکە، گەر زیانی هەبوو وەک زەرەر ئەوە بۆ خاوەن زەوی هەیە تملیکی بکات بە قیمەتی (مستحق القلع).
ب-علاقة بين صاحب المواد والباني:- لێرەدا خاوەن مواد ئەتوانێ بە دعوای کسب دون سبب بگەرێتەوە سەر بانی یام هەر دعوایەکی تر بگەرێتەوە سەری چونکە ناتوانێ داوای إستردادی موادەکانی بکات، جا بەداواکردنی قیمەتی موادەکەی لەگەڵ تعویض بەقەد ئەو قازانجەی لەدەست چووە(مافاتە من کسب) ئەمەش بە اسپاتکردنی زەرەرەکە ئەبێ.
ج-علاقة صاحب الارض و صاحب المواد:- ئەوانەی لەناو ئەم پەیوەندیەن ئەبنە خسم لە دعوادا، لەم بارەشدا گەر خاوەن زەوی بیناکەی هەلگرتەوە ئەوە خاوەن مواد ئەتوانێ بە دعوای غير مباشر بگەرێتەوە سەر خاوەن زەویەکە چونکە ئەوکاتە خاوەن زەوی دەبێتە مدینی بانی وە بانیش خۆی مدینی خاوەن موادە بۆیە لێرەدا خاوەن مواد ئەبێتە دائینی مدینی مدین.
حوکمی چەند بارێکی تایبەت...
1- بەپێی م/١١٢١ ئەگەر هاتوو کەسێک بیناو منشائاتی کرد لەسەر زەوی کەسێکی تر بەأذنی خاوەنەکەی بەلام رێکەوتن نەبوو لەنێوانیاندا لەسەر چارەنوسی ئەم بیناو منشائاتە لەو کاتەدا ناکرێ صاحب الأرض داوای لابردنی منشائاتەکە بکات بەلکوحوکم ئەوەیە کە قیمەتی ئەو بیناو منشاءاتە بداتەوە بانی بەتەواوی(قیمتها قائما) گەر هاتوو بانی خۆی لای نەدا...

2-م١١٢٤ گەر هاتوو کەسێک (تۆو) شتێکی رواند لەسەر زەوی کەسێکی تر بێ إذنی صاحب الأرض بەو مەرجەی تۆوەکە بڕوێ واتە مەرجە ئەبێ بڕوێ حکم لەم بارەدا دوا بریار لەدەستی صاحب الأرضە کە بۆی هەیە یەک لەم دوو رێگایە هەڵبژێرێ..

ا- تۆوەکەی ئەداتەوە معرض نیە کیما و هی تری نەداتەوە ئەمەش وەک عقوبەیەک وایە.

ب-یان بریار ئەدات زەویەکە بدات بەدەست ئەو کەسەی تۆوەکەی چاندووە بە کرێی هاوشێوە(أجری مثل).

سێیەم/ التصاق المنقول بمنقول

پارێزەر.. یوســــف لایـــــن

تصاق منقول بە منقول پێویستە ئەم مەرجانەی تیابێت...

١-گەر هاتوو دوو منقول لکان بەیەکەوە بەشێوەیەک کە نەدەکرا لێک جیا بکرێنەوە بێ تلف بوون یان نەفقەیەک زۆری بوێت.
٢-لەنێوان لایەنەکان هیچ اتفاقێک نەکرابێ کە ئەم دوو شتەیە تێکەڵ کرابن یان پێکەوە لکابن.
٣-مەرجەی لکانەکە نەبێتە هۆی تلف بوون وەک (ڕۆن و گاز).
٤- لکانەکە بە قضاء و قەدەر بێ .

گەر ئەم مەرجانەی سەرەوەی تیابێ ئەوە خاوەن منقولە قیمەتە زۆرەکە تملیکی منقولە قیمەتە کەمەکە ئەکاب بە تصاق دوای دانی قیمەتەکەی.

سێیەم:-الشفعة:-

یەکەم/ پێناسەی

بریتیە لە خاوەنداری کردنی شەریکێک بە حصەیەکی شائع بەزۆر لەسەر إرادەی بائع و مشتری بەونرخەی کە فرۆشراوە لەگەڵ مضاریفەکانی وە گەر هاتوو ئەو حصە شائعە فرۆشرابوو لە دائیرەی تسجیل عقاریش ئەوە ئەتوانێ وەریگرێتەوە..
–شفعە تەنها لە شیوعدا هەیە لە شیوعیشدا تەنها لە عقاردا هەیە و لە عقاریش تەنها دەبێ لە جنسی سکن بێ واتا نابێ عرصە وأراضی زراعی ملک صرف و هتد.. ناگرێتەوە

-حیکمەت لە شفعەدا ئەوەیە کە دائیما شیوع لەنێوان کەسانی ناسیاودا دەکرێ جا لێرەیا بۆ ئەوەی کەسێکی بێگانە و غەریب نەکەوێتە نێوانیان هەر کاتێ یەکێکیان فرۆشتی بە کەسێکی دەرەوە ئەوە ئەوانی تر بۆیان هەبێ بتوانن وەریبگرنەوە ، زۆر جار لەرێگەی شفعەوە کۆتایی بە شیوعەکە دێ بەتایبەتی کاتێک ئەگەر شرکاء دوو کەس بن واتە ئەم حیکمەتە بۆ ئەوەیە کە کەسەکە بتوانێ لەرێگای شفعەوە ببێتە خاوەن سکنێکی مستقبل.

دووەم/ خصائص الشفعة

خصائصەکانی شفعە بریتین لەمانە...

<u>١-حق استثنائی (خلاف الأصل)</u> :-

حقێەک دراوە پێچەوانەی اصلە چونکە لە ئەسلدا هەموو کەس بۆی هەیە تصرف بەماڵی خۆیەوە بکات بەلام لە شیوعدا گەر عقار بێو لە جنست سکنی بێ گەر خاوەن حصەیەک حصەی خۆی فرۆشت بە مشتری ئەوە شەریەکانی تری ئەتوانن ئەوە هەڵوەشێننەوە بەزۆر واتە هیچ حساب بۆ ارادەی بائع مشتری ناکەن ئەمە قەیدێکە لەسەر حریەتی تصرف واتە مشرع ارادەی خۆی فەرز کردووە بەسەر ارادەی تطرفەکان.

<u>٢-حق غیر قابل للتجزئة</u> :-

شفعە حقێکە قابیلی پارچە پارچەبوون نیە نابێ بەشیکی لە مشتری وەربگریتەوە و بەشێکی وەرنەگریتەوە بۆنمونە ئەو حصەی داوای دەکەی لە مشتری وەری گریتەوە لە ٦/١ نابێ تۆ نیوەی وەرگریتەوە کە وەرت گرتەوە ئەبێ هەمووی وەربگریتەوە.بەڵام گەر شەرکائەکان لەنێوان خۆیاندا نیوەیان وەرگرتەوە وەک نیوەی بدا بە شریکاء ئامانج و نیوەکەی تری بە شەریکاء هێمن ئەمە ئەکرێ.

<u>٣-حق قابل للإرث</u> :-

ئەگەر حقی شفعە بۆ کەسێک دروست بوو ئەوە بە مردنی ئەوکەسە(شفیع) کۆتای نایەت(سقوط ناکات) بەڵکو ئەو حقە نقل ئەبێ بۆ وەرثەکان واتە فقط بۆ خلف العامە. (دومین الخاص).

<u>٤-حق غیر قابل للتصرف(لایجوز التصرف فیه للغیر)</u> :-

هیچ کام لە شفعاء بۆیان نیە تصروف بە حەقی شفعەکەیان بکەن جا بە مقابل بێ (بیع) یان بێ مقابل (هبة)، بۆیە ئەگەر هاتوو یەک لە شفیعەکان حەقی شفعەکەی خۆی فرۆشت بۆ کەسێکی تر جا ئەوکەسەکە شریک بێ یان غیر ئەوە عقدەکە باطلە حقی ئەویش لە شفعە سقوط ئەکات چونکە حقی شفعە نابێتە محل العقد و شفعەش تملیک ناکرێ. بۆنمونە (ا و ب و ج)شەریکن جالێرەدا پێش ئەوەی هیچ تصروفێک لە ئارادا بێ (ا) بە (ب)دەڵێت حقی شفعەی من با بۆ تۆ بێ جا بە مقابل یان بێ

مقابل لێرەدا (ج) تصروف بە حصەکەی خۆی ئەکات وە ناتوانێت بڵی حقی شفعەی (ا) بۆ منە بەڵکو عقدەکە باطلە و حقی(ا) یش سقوط ئەکات ئەو حصەیەی وەریگرتووە هەر بە متساوی دابەش دەبێ بەسەر شفیعەکان وە فرقی نیە ئەگەر عقدەکەی (ا و ب) دوای تصروفی (ج) بەحصەکەی کرابێ. بەڵام گەر (ا) حصەکەی خۆی فرۆشت بە (ب) ئەوە لێرەدا (ج) ناتوانێ بلێت ئەو حصەی (ب) وەریگرتووە وەریئەگرینەوە چونکە حیکمەت لە شفعە غیر نەیەتە ناویان وە (ب) خۆی هەر شریکە. وەئەگەر (ج) حصەی خۆی فرۆشت بە غیر ئەوە (ا) ناتوانێ وەریکرێتەوە چونکە خۆی ئەم حەقی شفعەی سقوط کردووە، بەڵام شەریکاتەکانی تر ئەتوانن وەریبگرنەوە.

سێیەم/ اصحاب حق الشفعة

ئەوانەی خاوەنی مافی شفعەن ئەوە بە قانونی کۆن پێش الغابونی سێ جۆر بوو

(ا-حق الشریک فی العقار الشائع ب-الغلیط ج-الجار الملاد)، بەڵام بە قراری مجلیسی قیادەی ثورة ئەو قانونە الغاء کراوەتەوە لە ١٩٧٨/٢/٢٤ بەپێی ئەم قرارە حقی شفعە بریتیە لە (حق الشفعة بالشریک فی دار السکن و الشقة السکنیة الشائعة) واتە ئیستا تەنها خاوەن حقی شفعە شریکە لە داری سکن وشقی سکنی شائع بەو مەرجەی ئەو شەریکە دار یان شقەی سکنی سەربەخۆی مستقبلی تری نەبێ ئەگەر هەبێ ئەوە ئەم حقە سقط ئەکات و نامێنێ.

چوارەم/شروط الشفعة

بۆ ئەوەی حقی شفعە بچەسپێ ئەبێ ئەم مەرجانە بوونی هەبێ(شروط الافذ بالشفعة).

١-ان یکون کل من الشفوح و المشفوع بە حصة شائعن فی دار او شقة سکنیة:-

ئەبێ ئەو حصە فرۆشراوەکە ئەو حصەیەی بەهۆیەوە وەری ئەگرێتەوە حصەیەکی شائع بن لە خانوو یان شقەی سکنی، واتە گەر هاتوو عقارەکە شائعەکە غیر خانوو شقەی سکنی بێت ناتوانی بەحقی شفئە وەری گریتەوە بۆنمونە شفعە ناکرێ لە زەوی دا یان عماری غیر سکنی یان مخزەن یان دوکان بێت. تەنها بۆ (دور أو شقە سکنیة شائعة و مملوکە).

٢-الایملک الشفیع دارا أو شقة سکنیة علی وجە الاسغلال:-

بۆ ئەوەی حەقی شفعە بچەسپێت نابێ شفیع خانوو یان شقەیەکی سکنی ترێ هەبێ بەسەربەخۆی (علی وجە استقلال) واتە ملکیەتی مفرز بێت بۆ خۆی چونکە یەکێک لە حەقەکانی شفعە ئەوەیە کە کەسەکە لە ڕێگەی شفعەوە ببێتە خاوەن شقەیەکی سکنی مستقبل جا ئەگەر هەبێ ئەوە حیکمەتەکە نەهاتۆتە دی و حقی شفعەی نامێنێ.گەر هاتوو شفیع خانوو یان شقەی سکنی تری بەجیا هەبوو حقی شفعەی سقوط ئەکات لە حصەشائعەی کە هەیەتی کە خانو یان شقەی سکنی تر بەڵام گەر خانوو یان زەوی یان شقەی تریشی هەبێت بە شیوەی شیوع کاری تێناکات.

٣-ان یکون التصرف بیعا:-

بۆ ئەوەی شفتع بتوانێ ئەو مولکە وەرگرێتەوە ئەبێ ئەو تصروفەی پێی کراوە (بیع بێت) واتە بە مقابل ئەگەر هاتوو بە هیبە درابوو ناتوانێ بە شفعە وەری بگرێتەوە چونکە هبە بێ مقابلە و لەسەر اعتباری شخصی دەکرێت بەڵام هەندێ تصرفی تر هەن حوکمی بیع وەرەگرن شفعە لەوانەشدا هەیە وەک (مقایضە، صلح، إقالە ، الوفاء بمقابل) کە لێرەدا بە درێژای باسی هەرسێکیان ئەکەین.

ا-المقایضة :- بیع مبادلة مال بمال (بنقد)/ هەر وەک ئەزانین بیع واتە گۆرینەوەی شت بەرامبەر بە پارە (عین و نقد) بەلام لە مقایضە دا واتە گۆرینەوەی شت بە شت (عین و عین) لەم تصرفە دا شفعە هەیە چونکە شتن بە شتە بە بەیع ئەچێت بۆنمونە دوو کەس حصە شائعەکەیان ئەگۆرنەوە لە دوو عقاردا و لەهەردوو عقارەکەدا شفیع هەیە ئەوە بۆ هەر یەک لەو شەفیعانە هەیە حصە شائعەکە وەربگرنەوە بە قیمەتی عقارەکەی کە دراوە لەجیاتی عقارەکەی تر.(تێبینی – زۆرێک لە زانایان ئەڵێن ئەمە ناتوانرێ شفعەی تیا بکرێ چونکە لە بیع جیاکراوەتەوەو ناوی مقایضەی لێنراوەوە ئەمە تصروفێکی کۆنە بەڵام رای کتێبەکەو دادگاکان بەمەیان وەرگرتووە وەک بیعیان داناوە) .

ب-الصلح :- ئەکرێتە سێ جۆر (١-صلح عن اقرار ٢-صلح عن النکار ٣-صلح عن سکوت)

لەم نمونەیە هەر سێ جۆرەکەی دەرەکەوێ (کەسێک إدعای حقێکی شخصی لەکەسێکی تر(مدعی) ئەکات بە کەسێکی تر (مدعي عليه) جا مدعي عليه کە محکمە بانگی ئەکات یان ئەلێ بەڵێ(إقرار) ، یان ئەڵێ نەخێر (إنکار) ، یان دەنگ ناکات (سکوت) ، دوای داوا لە محکمە ئەکات مۆڵەتی بدەن لەگەڵ مدعي وتوێژ بکات و دوای پێک دێن و صلح ئەکەن و لەجیاتی ئەوە حصەیە شائعی هەیە ئەیداتەوە مدعي لە هەرسێ حالەتەکەدا : إقرار و إنکارو سکوت.بەڵام ئەگەر صلح لەسەر حصە شائعەکە کرابوو شریکەکان حقی شفعەیان هەیە و دەتوانن وەر بگرنەوە لە مدعي و لەجیاتی ئەوە پارەکەی بدەنەوە.

وەهەروەها لەحالەتی صلح حن إقرار شفعە هەر هەیە بەلاَم لە حالەتی صلح عن سکوت وصلح عن إنکار وە لە مصالح عنە(صلح پێکراو)شفعە نیە. بەڵام لە مصالح عليه(صلح لەسەر کراو) شفعە هەیە.

ج-الاقالة :- (فسخ رضائي بينين المقاتدين لعقد سابق)

لە اسلدا فسخ سێ جۆرە (١-تحکم القانون-إستحالە تنفيذ، ٢-فسخ القضايي ، ٣-فسخ رضائي(الاتفاقی،إقالە) کە هەردوولا دوای ماوەیەک کۆتای بە عقدەکە ئەهێنن بەرەزامەندی خۆیان چیان لێک وەرگرتەەر ئەیدەنەوە بەیەکتری ئەوە برتیە لە إقالە کە فەسخە بەنسبەت هەردوو لا بەڵام عقدێکی تازەیە بە نسبەت شفیع لەوانەیە شفیع یەکەم جار حقی شفعەکەی سقوطی کردبێ لەسەر ئەو شتەی لەیەکتریان کریوە یان بێدەنگی لێکردبێ بەڵام مادام عقدەکە تقایل کرا جارێکی تر حقی شفعە زیندوو دەبێتەوە بۆ شەفیع و ئەتوانێت ئەگەر فرۆشرابوو وەریگرێتەوە.

د-الوفاء بمقابل :- دائن و مدين بۆیان هەیە بە إتفاق لەجیاتی ئەو التزامەی لەسەر مدين شتێکی تر بدرێت بە دائن لە مقابلی ئەو شتە بۆنمونە مدين قەرزێکی لەسەرە یان کارێکە یان هەر حقێکی شخصی ترلەجیاتی ئەوە حقێکی عینی أصلی دەداتەوە واتە شتەکەی دایەوە بە مقابل وەک حصەیەکی شائعی هەبوو لە خانوو یەک لەم حالەتەدا دای بە دائن لە التزامەکەی پێشووی شەفیعەکانی تر دەتوانن ئەو حصە شائعە بە شفعە وەربگرنەوە لەجیاتی ئەو قیمەتەکەی بدەنە دائن چونکە ئەمە وەکو ئەوە وایە مدین ئەو عقارەی فرۆشت بە دائن بەو قەرزەی کەلەسەریەی بوو واتە حقی بیعی وەرگرتووە.

٤-<u>قیام بسبب الشفعة في الشفيع وا استمراره الى حين الأخذ بالشفعة</u> :-

یەکێکی تر لە مەرجەکانی شفعة ئەوەیە دەبێ هۆکاری شفعە هەبێ لە شەفیع دا واتە مالک بێت لەکاتی فرۆشتنی (مشفوع بە) وەلەم مالکە بەردەوام بێت تا مبیع وەرگرێتەوە واتە لەرۆژی فرۆشتنی حصە شائعەکە شفیع دەبێ صیفەی شریکی هەبێت تا ئەو رۆژەی داوای دەکات و وەری دەگرێتەوە جا بە رضائی یان قضائی، بەڵام گەر پێش ئەوە صیفەی شریکی بەنابوو ئەوە حقی شفعەی نامێنێ.

<u>**تێ بی نی**</u>

<u>هەنێک بیع هەیە شفعیان تێدا ناکرێت (بیوع لاتجوز الشفعة فیها)</u> :-

ا-بيع حصة شائعة عن طريق المزايدة العلنية :- بەواتای فرۆشتنی حصەیەکی شائع لە رێگای زیادکرنی ئاشکراوە ، کە مزایدەکە لە سێ شوێن ئەکرێ(طاپۆ و دائرة التنفیذ و محکمة بداءة)لە مزایدەی علنی حقی شخصی نیە چونکە بە ئاشکرایەو علانی بۆ کراوە گەر شەریکاتەکان حەزیان لە حصەکە بێت ئەوە ئەتوانن لە مزایدەکە بەشداری بکەن وە ئاگەدارن لێی لەبەر ئەوەی إعلانی بۆ کراوە بۆ ئەو فرۆشتنەی حصەیە.

ب-البیع بین الازواج و بین الاقارب لغایة درجة ٤:- ئەگەر فرۆشتن لە نێوان ئەوانەدابوو شرکاء بۆیان نیە حقی شفعە بەکار بهێنن چونکە لەسەر احتباری شخصێ کراوە لەلایەکی ترەوە شیوع لەسەر اساسی قرابەو صداقەوە دەبێت و حقی شفعە بۆیە رێگای دراوە تەکەسانی غیرە نەیەنە ناو ملکیەتی مالە شائعەکەوە ئەمانەش کەسانی غیرە نین.

ج-فرۆشتنی خانوو بۆ ئەوەی ببێتە شوێنی عیبادات :- گەر حصەیەکی شائع پێک هاتبوو لە خانویەکی سەربەخۆ و ئەوکەسەیە دای بە شوێنی عیبادات ئەوە ناتوانن شریکاتەکان بە حقی شفعە وەریبگرنەوە.

پێنجەم/إجراءات السفعة

بۆ ئەوەی شفیع حمایەی حقی شفعەکەی بکات ئەبێ چەند إجرایەک بکات کە بریتین لەمانە..

١-الاعلان عم الرغبة :- كاتێ بائع حصەکەی خۆی دەفرۆشی بە مشتری و تسجیل ئەکرێ لە تسجیلی عقاری دەبێ إنزاری شفیع بکات بە إنزارێکی رەسمی بلێن تۆ دەتەوێ یان ناتەوێ لەوکاتە ی إنزاری دەکەن تا ١٥پانزە رۆژ مافی هەیە بە شفعە وەریبگرێتەوە لەو ماوەیە ئەبێ اعلانی رەغبەی خۆی بکات گەر وتی ئەمەوێ ئەوە ئەبێ ئاگداری بائع و مشتەری و طاپۆ بکاتەوە بڵی ئەمەوێ، دوای ئەو ماوەیە حقەکەی سقوط ئەکات ئەگەر سکوتی کرد و دەنگی نەبوو بەڵام ئەگەر شفیع ئاگەدار نەکرابوەوە و انزار نەکرابو لەو فرۆشتنە گەر علمیشی هەبێ کە ئەو مالە ئەفرۆشرێ ئەوە حقەکەی سقوط ناکات تا شەش مانگ لە رۆژی فرۆشتنەکەوە.

٢-رفع دعوی الشفعة :- ئەمە لە ضمنی دعوای مستعجلەیە، گەر مشتری ئەو حصەیەی دایەوە شفعی ئەمە رضائی پێ ئەڵێن و کێشەکە کۆتای پێدێ بەڵام گەر بە رضائی نەیاوە وێویستە لەسەر شفیع دعوی بەرز بکاتەوە لەسەر بائع و مشتری لەماوەی (٣٠)سی رۆژدا لەرۆژی اعلانی رغبەکەوە ئەگەر لەو ماوەیەدا دعوای نەنوسی حقەکەی سقوط ئەکات.

وە پێویستە دعواکە لەسەر هەردوکیان بنوسێ چونکە شفیع دێتە شوێنی مشتری و تحویلی حقوق التزاماتی نێوان بائع و مشتری دەگوازێتەوە بۆ شفیع و بائع بۆیە ئەگەر لەسەر یەکێکیان رفعی دعوا بکات مفروضە دعوا کە ابطال بکرێ.

٣-ایداع نصف الثمن الحقیقي :- لەسەر شفیع پێویستە کە دعوای نوسی نیوەی قیەمتی حصە شائعەکە لە سندوقی محکمە دابنێ بە قیمەتی حقیقی حصە فرۆشراوەکە ئەگەر ایداعی نەکرد حقی شفعەکەی سقوط ئەکات ،(ثمنی حقیقی ئەو ثمەنەیە کە لە دائیرەی طاپۆ تۆمار کراوە). بۆنمونە گەر حصەکە بە دە هەزار دۆلار فرۆشرابوو ئەوە پێویستە ایداعی پێنج هەزار دۆلار بکات بۆ ئەوەی داواکەی جدی بێ و ضمانەتی حقوقی غیریش بکات واتە ئەم ایداعە دلالەتە لە جدێتی طلبی شفعەکە لە حقی شفعە.

شەشەم/سقوط الشفعة

١-التنازل :-

ئەمە ئەکرێتەو دوو جۆر (١- تنازل صریح : بە ئاشکرا ئەڵێ من حصە شائعەکەم ناوێ لێرەدا راستەوخۆ سقوط ئەکات).

(٢-تنازل الضمني (دلالة) شفیع دەچێ ئەو حصەیە لە مشتەری ئەکرێتەوە یان لێی بەکرێ دەگرێ کەواتە لێرەشا سقوط ئەکات ، بەڵام سقوطی شفعە بە تنازل پێویستی پێش وەرگرتنەوەکە بێ بە رضائی یان بە قضائی).

٢-إنقضاء ستة أشهر من یوم تمام البیع :-

ئەگەر هاتوو ٦ مانگ تێۆەری بەسەر (تمام البیع) واتە تسجیل کردنی لە فەرمانگەی تسجیل عقاری حقی شفیع لە شفعەکە سقوط ئەکات ئەمەش مدەی سقوطە نەک تقادم قابیلی وەستان و قطع نیە. واتە گەر شفیع لە سجن یان مفقود بێ هەر سقوط ئەکات.

٣-عدم قیام الشفیع باجراءات الشفعة :-

هەروەها شفعە سقوط ئەکات ئەگەر شفیع هەڵنەسا بەو ئیجرائاتابەی کە قانوون دیاری کردوون بۆ نمونە

ا-شفیع اعلانی رغبەی خۆی ناکات بۆ بائع و مشتری و تسجیل عقاری لەماوەی ١٥ رۆژدا لە ڕۆژی انزار کردنی یەوە.
ب-هەروەها حقەکەی سقوط ئەکات ئەگەر لەماوەی ٣٠ رۆژدا دعوی تۆمار نەکات.
ج-هەروەها ئەگەر دعوای تۆمار کرد بەڵام نیوەی قیمەتی حقیقی بیعەکەی ایداع نەکرد.

٤-زوال ملک الشفیع :-

ئەگەر شفیع داوای شفعە دەکات بەهۆی ئەوەیە کە ملکی هەیە واتە حصەی هەیە لەو مالە شائعەدا بەڵام کە حصەکەی نەما واتە هۆکارەکەی نەما پێش فرۆشتنی ئەوکاتە حقی شفعەی نامێنێ.

حەوتەم/أحکام الشفعة(أثار الشفعة)

شوێنەوار(أثار)ی سەرەکی کەلە شفعەوە دەکەوێتەوە ئەوەیە کە شفیع ئەو حصە فرۆشراوەی لە مشترێ وەرەگرێتەوە و دەیکاتە ملکی خۆی و ثمن و نفقاتەکەی دەداتەوە. وە شفیع دەچێتە شوێنی مشتری بۆ مواجهەی بائع لەهەموو حقوقەکان تەنها لەمەسەلەی قەرز(أجل)

نەبێت لەوانە بائع بەقەرز یان ماوەیەک لەسەر مشتری وەستابێ بۆ پارەکە بەڵام شفیع سود لەوە ناکات چونکە ئەوە پەیوەندی بە اعتباراتی شخصیەوە هەیە سیقەی بە مشتری هەبووە لەونەیە بۆ شەفیع وانەبێ.

***ضمان استحقاقات العقار**

لەبەر ئەوەی شفیع ئەچیتە شوێنی مشتری بۆ هەموو حقوق و التزاماتەکان مشتری لە هاوکێشەکە نامێنێ ئەگەر ئەو ملکە دوای وەرگرتنەوە تعرض کرایە سەریان کە کەسێک داوای کردەوە ئەوە تەنها بائع ضامنە شفیع ئەگەڕێتەوە سەر بائع و هیچ لەسەر مشتری نیە.

***تصرف المشتری فی المشفوع (حصە فرۆشراوەکە)**

مشتری لەو ماوەیەی کە عقارەکەی کریوە تا دراوەتەوە شفیع تصرفی پێوە کردووە ئەوە حوکمی ئەو تصروفانە بەم شێوەیە

١-گەر تصرفەکە قانونی بێ(بیع و هیبە)

ا-تصرف مشتری قبل اعلان الشفیع حن رغبتە

لەم حالەتەدا یان هەر تەصرفێکی پێوە کرد مشتری هەمووی دروستە وەگەر فرۆشتبووی و حکم بۆ شفیع دەرچووبوو ئەوە شفیع ئەبێ ئەو نرخە بداتەوە مشتری دووەم بەچەندی کریووە بی گوێدانە نرخی مشتری یەکەم.

ب-تصرف مشتری بعد اعلان الشفیع عن رغبتە
گەر مشتری دوای اعلانی شفیع هەڵسا بە فرۆشتنی ئەو عقارە ئەوە مشتری سیء نیەیە بۆیە گەر مشتری بە ٢٠ هەزار دۆلار کریبووی بەلام دواتر بە ٤٠ هەزار دۆلاری یابوو ئەوە شفع هەر بە ٢٠ هەزار دۆلارەکە وەری ئەگرێتەوە ئەمەش وەک سزا وایە بۆ سیء نیەی.

٢-گەر تصرفەکەمادی بێ

ا-ئەگەر مشطری پێش رغبەی شفیع داری چاند یان بالەخانە ی دروست کرد لەسەر عقارەکە ئەوە کاتێ حکم بۆ شفیع دەردەچی ئەوە شفیع ئەبێ ئەو میقدارە دفع بکات بۆ مشتری بە ئەندازەی ئەوەی زیادی کردووە لە قیمەتی ئەو عقارەی بە دروستکردنی ئەو ئەو بناء یان اغراصە.

ب-ئەگەر مشتری دوای رغبەی شفیع بناء اغراصی کرد لەو عقارە لێرەدا مشتری سیء نیەیە بۆ یە شفیع دەتوانێ پێ قلع بکات گەر ئەو قلعە ضرەری بە عقارەکە نەدەگەیاند گەر ضرری بە عقارەکە گەیاند ئەوە تملیکی ئەکات بە قیمەتی مستحق.

چوارەم:-الحیازة:-

پێناسە : عیازە ئەو وضعە مادیەیە کە کەسێک خۆی یان بەهۆی کەسێکی ترەوە لەرێی ئەو وضعە مادیەوە دەست دەگرێت بەسەر شتێک کە قابیلی تعامول پێکردن بێ یان بە شێوەیەکی فعلی حەقێکە لە حەقەکان بەکار دەهێنێ بەڵام مەرج نیە قصدی تملیک بێ بەلکو لەوانەیە قصی تملیک کردنی حقە عینیەکانی تر بێ وەک حقی ارتفاق و استعمال.وەک وتمان حیازە واقیەکی مادیە مەرج نیە لەرێگایەکی مشروعەوە بەدەست هاتبێ(سلطە فعلیة)وە حیازە (وضع الید)قرینەیە لەسەر ملکیە تا دەلیلی عکس پەیدا دەبێ.

پ/ ئایە ئەکرێ حقی شخصی ببێتە محلی حیازە؟

و//لەراستیدا محل لە حیازە دائما حقێکی عینیە کەواتە بە أصل حقی شخصی ناکرێ ببێتە محلی حیازە بەڵام إستثناءا دەکرێ وەک (سند الحاملة) لە حقوقە شخصیەکانە کە سندێکی قەرزی تێدایە دەکرێ ببێتە محلی حیازە بەلام نابێ ئەویش اسمی بێ.

جیاوازی نێوان حیازە و إستیلاء

محل لە حیازەدا بێ خاوەن نیە و مباح نیە و حیازە ئەکرێ محلەکەی عقار و منقول بێ بەڵام لە استلاء ئەبوایە محلەکەی بێ خاوەن وعقارو منقول نەبێ و مباح بێ.

تێ بی نی

محل لە حیازە دائما حقێکی عینی یەو ئەو شیئەی دەستی بەسەردا دەگیرێ دەبێ شیئێکی مادی بێ(ملموس) چونکە شئی معنوی ناکرێ ببێتە محلی حیازە چونکە ملموس نیە حیز ناکری وەهەروەها هەر شیئێک رکنی تسجیلی تیادابوو ئەوە ناکرێ بە تقادم کەسێک بلێ من کسبم کرد واتە حائیز إستفادە لە مدەی تقادم ناکات چونکە تسجیل قوەی قانونیەکەی بە قوەترە لە حیازە.

-بەنسبەت شخصەوە ئەوە لە شخصی طبیعی کە انسان خۆی ئەکات ئەتوانێ حیازە بەدەست بهێنێ ئەگەر اهلیەی تەواو بێ بەڵام گەر اهلیەی عدم اهلیە بوو ئەوە ئەتوانێ لەرێگای (وەلی یان وصي یان قیم) بەدەستی بهێنێ.

-بە نسبەت شخصی معنوی ئەوە ئەویش ئەتوانێ ببێتە حائز لە رێگای ممثلی قانونی .

پ/چۆن حیازە دەبێتە سببێک لە اسبابەکانی کسب الملکیە؟

و// کاتێک کەسێک دەست بەسەر ماڵێک دادەگرێ کە مولکی غیرە و دەیەوێ لەرێگای حیازەوە ببێتە مالک یان کسبی حقێک لە حقە عینیەکانی ئەو مالکە بکات جا بە مروری زەمەن کەتقادمی کردئەو حقە هەر داوا نەکرا لەلایەن مالکەکەیەوە ئەوە حائز دەبێتە مالک و مالکی حقیقی داواکردنەوەی سقوط دەکات کە ئەمەش حمایە قانونیەکەیە نەک خودی حەقەکە چونکە لە قانونی مدنی عێراقی حق وەک خۆی سقوط ناکات بەڵکو داواکردنەوەی حقەکە سقوط دەکات بەتقادوم کەواتە بە مروری زەمەن یان قاعیدەی حیازە منقول بێ بە حسن نیە بێ سفەی مولکیە بێ بەم شیوەیە کسبی دەکات.

پ/الحکمة من حمایە الحیازة(هۆی چیە قانون حمایەی حیازە دەکات)؟

و//١-لەپێناو ئاسایش و استقراری کۆمەڵگا بۆ ئەوەی فەوزا دروست نەبێت.

٢-حیازە بە طریقەی غیر مباشر حمایەی مولکیە دەکات بەتایبەت لە منقول لە حالەتێک دا کە جار هەیە حائز خاوەنی شتەکەیە کە لەژێر دەستی دایەو هەر بۆیە حائز بە مالک دادەنرێ تا إسپاتی عکس دەکرێ هەرچەندە ئەگەر شیئەکە مسجل بێ اسپاتکردنی ئاسانە بەڵام ئەمە زیاتر لە شیء رودەدات کە مسجل نەبێ.

<u>-حیازە بەدوو شت دەست پێدەکات</u>

١-لەسەرەتاوە دەستی بەسەر شتەکەدا گرتووە بۆخۆت حیازەی دەکەی.

٢-یان لەرێی کەسێکی ترەوە ئەو شتەی وەرگرتووە وەک کرێچی.

یەکەم/عناصری حیازة

عناصرەکانی حیازە بریتین لە عنصری مادی و معنوی لێرەدا باسی دەکەین.

<u>١-عنصری مادی</u>:- لە اسدا عنصری مادی ئەبرێتە دوو بەشەوە ئەویش اصلی و بواسطەیە

لە اصلیدا ئەو سلوکەیە کە بە حائز دەستی پێدەکات و سیطرە فعلیەکەیە واتە استعمال و استقلالی شتەکە ئەگەینێ بۆنمونە گەر خانوو بوو ئەبێ بچێتە ناوی یان گەر ئەرزی زراعی بوو ئەبێ بیکاتە زراعەت. وە حائز لە حقی مرور ئەبێ هاتوو چۆی تیابکات لە حقی مجرا ئاو راکێشانە. بە مانایەکی تر ئەو أعمالە مادیانەیە دەگرێتەوە کە عنصری مادی حیازە یان دروست دەبێت.

سلوکی مادی دەکرێ حائزی أصلی بیکات وەدەشکرێت حائزی عرضی بیکات بەناوی حائزی أصلی و بۆ حسابی ئەو بۆنمونە مستأجر حائزی عرضیە.

لە اسلدا عقاراتی تسجیل نەکراو لە طاپۆ دەبێتە محلی حیازە بەڵام گەر تسجیل کرابوو جا عقار یان منقول قابیلی تملیک بە حیازە نابێ واتە هەموو شتێکی مسجل نابێتە محل حیازە.

-اراضی زراعي نابێتە محلی حیازە چونکە أصلاحی زراعی دایناوە.

لە بالواسطەدا شەرت نیە لە سلوکی مادی (وضع المادی/وضع ید) کە عنصری مادی حیازە پێک دەهێنێت کە حائز هەر خۆی بیان کات بەڵکو ئەکرێت کەسێکی تر ئەو سلوکە مادیانە بکات بەناوی حائز و لەحسابی ئەو واتە دەکرێ حیازە غیر موباشر و بە واسطە بکرێ وەک حیازەی مستأجر لە حسابی مؤجر لێرەدا حیازەی مؤجر حیازەی أصلیە حیازەی مستأجر عرضیة لە حساڤی مؤجرة.

حیازەی وسیط(مستأجر) تەنها عنصری مادی تێدایە واتە تەنها سیطرة مادی فعلیەکەیە کە لە ناو خانووەکەدایە و هیچی تر عنصری معنوی تێدانیە واتە نیەتی نیە ئەو خانووە بیکاتە هی خۆی.

٢-عنصری معنوی:-

ئەو عنصرەیە کە حائز نیەتی هەیە کە خۆی وەک خاوەن مالەکە نیشان بدات بۆ خۆی و لە حسابی خۆی وە ئەم عنصری حیازە دەکاتە حیازەیەکی قانونی و لە حیازەی عرضی جیای دەکاتەوە. بەڵام گەر هاتوو بە پری خاوەن خانوەکە چویتە ناو خانوەکە ئەوە ناتوانی ببیتە حائیز.

*** الحیازة القانونیه و الحیازة العرضیة

١-الحیازة القانونیة :- ئەو حیازەیەکە هەردوو عنصری مادی و معنوی تێدایە.
٢-الحیازة العرضیة :- بریتیە لە حیازەی شتێک لەحسابی کەسێکی تر بێ ئەوەی حائیز نیەتی تملیکی ئەو شتەی هەبێ جونکە عنصری معنوی تێدانیە تەنها عنچەی مادی یە وەک مستأجر نابێتە حیازەی قانونی چونکە عنصریمعنوی تێدا نیە و وە نیەتی نیە وەک مالک خۆی نیشان بات بۆیە ئەو شتە هەرچەندە لەژێر دەستی دابێت نابێتە خاوەنی.

***- لاتقوم الحیازة علی عمل عن اعمال الاباحة :- واتە حیازە لەسەر کارێک لەو کارانە دروست نابن کە موباح بن بۆ ئەوەی حیازە ببێتە سەبەب من (اسباب کسب الملکیة) دەبێ تعدیی تێدابێت واتە إنکاری حقی تۆ بکات خۆی بە خاوەنی بزانێت واتە تۆ ڕێت پێ نەداوە خۆی بەناو مولکەکەت دادەروات و حسابت بۆناکات ئەگەر هاتوو تعداو إنکاری تێدا نەبوو ئەوە روکنی مادی حیازە دروست نابێت .

***- لاتقوم الحیازة علی أعمال متقطعة :- پێویستە حیازە لەسەر ئەو شتە استمراری هەبێ چونکە استمرار تکمیلەیە بۆ روکنی مادی واتە بەردەوام لەخانوەکەدایە یان بەردەوام بە ڕێگاکەدا دەروات و بەکاری دەهێنێ چونکە استمراری حیازە لەسەر ئەو حقە شەرتێکە بۆ تکمیلەی عنصری مادیی نابێ ئەو حیازەیە پچر پچر بێت.

***- أنقضاء العنصر المعنوی فی الاعمال المنبیە علی التسامع :- روکنی معنوی نامێنێ لەو کارانەی کە کەسەکان ریگا بەیەکتری دەدەن شتی یەکتری بەکار ئەهێنن بۆنمونە کەسێک ریگا دەدات بە جیرانەکەی بەناو زەوی یەکەی دا هاتوو چۆبکات یان ئاوەکەی ڕادەکێشێ یان کەسێک حەوشەی هەیە ریگا دەدات چەندان ساڵ جیرانەکەی بەکاری بهێنێ ئەم إذن دان و ڕێگە پێدانانە نابنە بناغەیەک بۆ حیازەو بەدی هێنانی حەق ئەگەر چەندان ساڵ بەکاری بهێنێ چونکە ئەو کەسە خۆی ڕێگای داوە و هەرکاتێ بیەوێ منعیان دەکات (فالاعمال المنبیة علی التسامع لاتکون حیازة لتغلط الرکن المعنوي) عنصری معنویان تێدا نیە.

***- تغیر صفة الحیازة العرضیة :- ئەگەر حیازەی عرضی بوو چەند سالی بەسەردا بروات نابێتە هۆی کسب الملکیة بالتقادم چونکە حائزی عرضی عنصری معنوی تێدا نیە واتە حائز عرضی نیەتی نیە وەک مالک خۆی دەرخات هەروەها تەنها بۆی هەیە دعوایەک لەو سێ دعوایانەی حیازە بەکار بهێنێت ئەویش (دعوای استراد الحیازەیە).

بەڵام ئەکرێ حیازەی عرضی سیفەکەی بگۆرێ ببێتە حیازەی قانونی لە ئاثاری حیازەی لێ بکەوێتەوە ئەویش بەدوو رێگا کە ئەمانەن

١-تغیر صفه الحیازة بفعل الغیر :- گۆرانی صیفەی حیازەی عرضی بەهۆی کەسێکی تر، حائزی عرضی مالەکە دەکرێ لەکەسێک وادەزانێ ئەو کەسە خاوەنی شتەکەیە بۆنمونە مستأجر لەخانویەکی دایە بەکرێ خانووەکە دەکرێ یان هبەی دەکرێ لەلایەن کەسێکەوە وادەزانێ خاوەنیەتی لێرەدا صفەی حیازەکە گۆرا بۆ حیازەی قانونی بەڵام بەو شەرتەی حائز(حسن النیة) بێت ئەگەر مالەکە منقول بێت فوری کسبی دەکات.

٢-تغیر صیفه الحیازة بفعل الحائز :- هەروەها دەکرێ حائزی عرضی سیفەکەی بگۆرێ بۆ حیازەی قانونی بەفعلی حائز خۆی بەئیرادەی خۆی کەواتە(سیء النیە)بووە دەزانێ مالی کەسێکی ترە،ئەوەش بەوە ئەبێت تعرض و أنکاری حقی مالک بکات بۆنمونە کرێچی کرێ نەدات بە خاوەنی خانوونەک لەبەر ئەوەی بلێ پارەم نیە بەلکو دەبێ بلێ بۆیە کرێ نادەم لەبەر ئەوەی بەخانووی خۆمی دەزانم و بە مولکی ی نازانم لێرەدا أفتراضی حسن النیە نامێنێ ئەگەر عقار بوو یان منقول بە(١٥ پانزە)ساڵ کسبی دەکات چونکە(سیء النیة)یە.

دووەم/ عیوب الحیازة

هەرکاتێ هەردوو عنصری مادی و معنوی هەبوو لە حیازەداا مانای ئەوەیە حیازە وجودی هەیە هەرچەندە ئەم دوو عنصرە پێویستە بۆ وجودی حیازە بەڵام ئەن دوو عنصرە بەتەنها کافی نین بۆ ئەوەی حیازە شوێنەواری یاسای لێ بکەوێتەوە بەڵکو دەبێ حیازە بێ عیب بێت (سلامة الحیازة من العیوب)..

عیوبەکانی حیازە ئەمان

١-الاکراە ٢-الخفاء ٣-الغموض

١-الاکراە :- حیازە ئەبێ هادیء بێت بەڵام ئەگەر وا نەبوو بە اکراە بوو ئەوە حیازە عیب دارە ئەگەر هاتوو حائز بە اکراە دەستی پێکرد حیازەکەی ئەوە عیب دارە هەتا حائز بەردەوام بێت لەسەر اکراە بۆ پاراستنی حیازەکەی ئەو حیازەیە أثری قانونی نابێت تا ئەوکاتەی ئەو اکراهە بمێنێ و کەی اکراە نەما لەوکاتەوە ئاساری حیازە دەستی پێدەکات . بەڵام گەر سەرەتا حیازەکە بە اکراە دەستی پێنەکردبوو دواتر دەستی پێکرد ئەوە حیازەکە عیب دار نابێت چونکە خاوەن حق ئەی توانی مطالبەی حقەکەی بکات، گەر کەسێک بەزۆر و بە هێز تهدیدی خانوو یان هەر شتێکی تری داگیر کرد ئەگەر پانزە سالیش بەسەریدا بروات ناتوانێ کسبی بکات بە تقادوم چونکە حیازەکە وجودی هەیە بەڵام ئاساری نیە لەبەر ئەوەی عیب دارە بووە بە عیبی اکراە ئەم عیبە رکنی مادی حیازە عیب دار دەکات .وە <u>اکراە عیبێکی نسبیە</u> تەنها ئەو کەسەی اکراهی کراوەتە سەر دەتوانێ تمسکی پێوە بکات بۆ نمونە دووشەریکن یەکێکیان اکراهی نەکراوەتە سەر تمسک بۆ ئەو نیە واتە گەر پانزە سالیش تێپەرێ بەسەیدا ئەوە بە تقادوم کەسبی حقی ئەو شەریکە دەکات بەلام کسبی حقی شەریکەکەی تر ناکات کە بە اکراە عیب دار بووە. وە <u>اکراە عیبێکی مؤقتە</u> واتە کەی اکراە نەما أثری قانوونی دەست پێدەکات.

کەواتە هەر حیازەیەک بە اکراە دەستی پێکرد ئەوە اثری قانونی نامێنێت و بە تقادم کسبی ناکات.

٢-الخفاء :- حیازە ئەبێ ظاهر و علنی بێت ئەگەر وانەبوو ئەوە حیازە عیب دارە بە عیبی خفاء چونکە لە حیازە دەبێ ئەوکەسە حائز خۆی وەک خاوەن حەق نیشان دا ئەگەر حائز حیازەکەی شاردەوە ئەوە ئاساری قانوونی نابێت هەتا ئەو شاردنەوەیە بەردەوام بێت . بەزۆری عیبی خفاء کە منقولات روودەدات چونکە شاردنەوەیان ئاسانە کە کەسێک موبایلی کەسێکی لایە کە مالکەکەی دەبینێ دەیشارێتەوە یان بەنسبەت عقار کەسێک شەوانە بەناوی دادەروات بە شێوەیەک خاوەنی ئەو زەویە ئاگای لێ نیە بۆیە ئەمجۆرە حیازەیە ئاساری قانونی نابێ چونکە عیب دادە بە عیبی الخفاء. <u>عیبی اخفاء نسبیە</u> چونکە تەنها ئەو کەسەی حیازەی لێ وەن کراوە دەتوانێ تمسکی پێوە بکات ئەگەر مالکی حقیقی ئاگای لێ بوو بۆی نیە تمسکی پێوە بکات هەتا ئەگەر لەهەموو کەسێکیش شاراوە بێت کە ئەمە صحیحە بەلام گەر لەهەموو کەس بزانێ بەڵام لە مالک شاراوە بێ ئەمە عیب دارە. <u>عیبی اخفاء عیب موقتە</u> کاتەکەیە چونکە لەو کاتەوە نامێنێ کە حائز بەئاشکرا مباشرەی اعمالی مادی کرد و ئاشکرا بوو . <u>وە عیبی اخفاء عنصی مادی دەشێوێنێ</u>. اثەرەکەی لە تأریخی علمی خاوەنەکەیەوە دەست پێدەکات وەهەروەها زیاتر لە منقولاتیش روو ئەدات بەڵام لەعقارات ئەوە لە حقی مرور و حقی مجرا هەیە.

٣-الغموض :- دەبێ حیازە واضح و روون بێت و شکو گومان و لێک دانەوە هەڵنەگرێ ئایا حائز ئەو شتەی لەبن مستە وەک مالک لایەتی یان حمایە و إدارەی دەکات بۆ کەسێکی تر ئایا وەکیلە ، مرتهنە ، مستأجرة لەم حالەتەدا ئەو حیازە عیب دارە بە عیبی غموض . بۆنمونە کەسێک دەمرێ شتێکی دەکەوێتە بن دەستی رەفیقێکی دیار نیە نیەتی چیە پانزە سالیشی بەسەردا دەروات ئینجا وەرەثەکان داوای دەکەن ئەویش ئەڵێ بە تقادوم بۆتەهی من بەلام ورثەکان دفع بەوە دەکەن کەئەو حیازەی ئەو عیب دارە بە غموض نیەتی دەرنەکەوتووە کە بەچی مەبەستێک لایەتی بۆیە حیازەکەی ئاساری نابێت لەوکاتەوە ئاساری دەبێت کە اعلانی نیەتی خۆی دەکات عیبی غموض عنصری معنوی دەگرێتەوە چونکە شک وگومانەکە پەیوەندی بە نیەتی حائزەوە هەیە. <u>عیبی غموض عیبی نسبیە</u> تەنها ئەوە کەسە دەتوانێ تمسکی پێوە بکات کە لای ئەو غامضە بۆ نمونە وەرثەکان هەندێکیان نازانن حائز وقصدی چیە بۆیە بۆ ئەمانە ئەسەری نیە بەلام یەک لەوەرەثەکانی دەزانوقصدی چیە بۆیە بۆ ئەمانە ئەسەری نیە بەلام یەک لەوەرەثەکانی دەزانێ قصی حائز ئەمەیە بیکاتە ماڵی خۆی ئەوە بۆی نیە تمسکی پێوە بکات.<u>غموض عیبێکی موقتە</u> چونکە لەوکاتە کۆتایی دێت کە گومان نامێنێ لەوەی کە حائز حیازەی کردووە بۆ حسابی خۆی.

سێیەم/ انتقال الحیازة

واتە گوێزانەوەی حیازە لە سەلف بۆ خلف.

خلف دووجۆرە یەویش خلف العام کە وەرثەیەکە جێگرەوەی سلفە لە هەموو حقوقەکان. لەگەڵ خلف خاص ئەویش مشتریە کە جێگرەوەی سلفە لە حقێک لە حقەکان.

<u>١-گواستنەوەی حیازە بۆخلف العام</u> :

حیازەی سلف دەگوازرێتەوە بۆ خلف بەو شێوەیەی هەیە واتە حیازەی خلف استمراری حیازەی سلفەکەیەتی واتە حیازەی خلف حیازەیەکی نوێ نیە.بۆنمونە کە قاعیدەی عامە حیازەی سلف چۆن بوو ئاوا نقل ئەبێ بۆ خلف العام.بە شیوەیەکی روونتر

١-ئەگەر حیازەی سلف عرضی بووبێ ئەوە حیازەی خلف العام عرضی ئەبێ.
٢-ئەگەر حیازەی سلف عیب دار ب-ئەگەر حیازەی سلف عیب دار بوو بەهەمان شێوە دەگوازرێتەوە بۆ خلف العام تا عیبەکەی نامێنێ.
٣-ئەگەر حیازەی سلف (سیءنیە) بوو ئەوە حیازەی خلف العام هەر سوءالنیە دەبێ وە ئەگەر خلف نەی سەلمێنێ کە حیازەکەیان حسن النیەیەن ئەگەر سەلماندیان ئەوە ئەتوانێ تمسک بەتقادم بکات.

<u>٢-گواستنەوەی حیازە بۆخلف الخاص</u> :

حیازە لە سلف بۆ خلف الخاص ناگوازرێتەوە بەهەمان صیفاتی بەلکو پێچەوانەی خلف العامە بەلکو لێرە بە اتفاق نقل ئەبێ لێرە حیازەی خلف الخاص حیازەیەکی نوێیە.لەوانەیە حیازەی سلف عیب داربێت یان سوءالنیە بێ بەلام مەرج نیە حیازەی خلف وابێت یان بە پێچەوانەوە لەوانەیە(سلف – بائع)ئەوشتەی دەیفرۆشێ وابزانێ میراتە بۆی ماوەتەوە (حسن النیە)، بەڵام مشتەری مزانێ وانیە کەواتە مشتری بوویە (سیء النیە).

چوارەم/زوال الحیازة

پێنجەم/دعاوی حیازة